

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17232 *Resolución de 21 de septiembre de 2022, 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 Piedrabuena por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. J. L. I. y doña I. T. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Piedrabuena, don Borja Antonio Bustillo Jiménez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitaba el inicio del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con el objetivo de alcanzar la concordancia entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y para ello se presentó un informe técnico con una representación gráfica alternativa relativa a las fincas registrales número 1.515, 1.791 y 1.792 de Retuerta del Bullaque y que constituían la parcela 538 del polígono 13.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena, tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 39 del año: 2022.
Asiento n.º: 1682 Diario: 61.
Presentado el 11/01/2022 a las 15:55:27.
Presentante: L. I., J.
Interesados: J., L. I., J. L. I., J. L. I., J. L. I.
Naturaleza: Documento privado.
Objeto: expediente artículo 199 L.H.
N.º Protocolo:/ de 11 de enero de 2022.

Notario:

Piedrabuena, a veinticuatro de mayo del año dos mil veintidós, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho siguientes:

Antecedentes de hecho:

I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día.

II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena una instancia privada en la que se solicita que se inicie el procedimiento regulado en el artículo 199. Manifiestan los interesados que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca y por ello aportan una representación gráfica alternativa. Una

vez realizadas las notificaciones oportunas, una de las colindantes se opone aportando numerosa documentación.

Fundamentos de Derecho:

I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) Después de realizadas las notificaciones, comparece una de las colindantes y se opone a que se lleve a cabo el procedimiento. Para ello aporta distinta documentación:

a) Aporta un contrato privado firmado por J. A. M. M. (anterior titular de la finca sobre la que se inicia el procedimiento) y M. A. M. F. (colindante que se opone) del día 2 de junio del año 2003, en donde se pone de manifiesto la existencia de una serie de mojones al objeto de delimitar las fincas.

b) Se acompaña un acta de presencia también del día 2 de junio de 2003 a solicitud de J. A. M. M., ante el notario Luis Francisco Parra Pérez con el número de protocolo 551 para comprobar los mojones que delimitan su finca por sus linderos oeste, norte y este. El señor notario manifiesta que "Me persono en el lugar indicado por el requirente que se localiza entre los puntos kilométricos (...) de la carretera (...), en el lado izquierdo de dicha vía, dirección (...) Observo como aproximadamente a quince metros del borde de la carretera existen unas piedras, que, según manifiesta el requirente, indican el vértice suroeste de su propiedad. En dirección norte, siguiente la línea recta imaginaria señalada con piedras, a unos veintiséis metros aproximadamente de la primera, existe otra piedra. A la derecha de esta, mirando en dirección norte, se observa un zarzal bajo el cual, existe un tubo vertical que emerge del suelo, y a la izquierda existe una encina. Aproximadamente a unos diecisiete metros, en la misma dirección norte existe una tercera piedra. A unos treinta y cuatro metros aproximadamente de esta tercera señalización existe otra piedra, que según manifiesta el requirente, delimita el vértice noroeste de la finca de su propiedad. Este mojón se halla enclavado entre un espino y un chaparro.

A unos treinta y cuatro metros aproximadamente de la piedra últimamente citada, en dirección este, existe otra piedra, y aproximadamente a unos cincuenta metros de esta, otra piedra. Caminando hacia el este, y descendiendo por una pendiente, existe un palo con un saco enrollado, apuntalado en el suelo con piedras. Este punto se halla aproximadamente, a cuatro metros de un cauce por el que, en el momento de mi presencia, no discurre agua. Desde este punto, y en dirección sur, la maleza hace inaccesible el camino, por lo que subimos a la carretera: Desde ella, justo encima de una oquedad que la atraviese por debajo, en mitad del cauce antes referido, se observa enclavada otra piedra. Lo narrado se refleja en nueve fotografías".

c) Se aporta por la señora colindante también un plano de donde resulta que la finca sobre la que se pretende rectificar su superficie llega hasta un "reguero" (según la certificación catastral "vaguada"). Pero según la representación gráfica alternativa aportada por el solicitante, su superficie sobrepasa esa zona.

d) Además aporta el modelo 905 del catastro inmobiliario en el cual, en el apartado observaciones se indica que: doña M. A. M. F. compró la finca como amojonada como cuerpo cierto.

Por todo ello y de acuerdo con el artículo 199 en donde se expresa que "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", se me hace imposible

determinar si la representación gráfica alternativa se corresponde con la realidad física de la finca.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...)

Piedrabuena, a veinticuatro de mayo del año dos mil veintidós.–Fdo. Borja Antonio Bustillo Jiménez (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. L. I. y doña I. T. G. interpusieron recurso el día 23 de junio de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Previa. Objeto del presente recurso.

El objeto del presente recurso, es atacar jurídicamente la resolución dictada el 24 de mayo de 2022 por el Sr. Registrador de Piedrabuena, al entender, dicho sea con el debido respeto, y en estrictos términos de defensa, que no ha valorado correctamente el material probatorio tanto de los solicitantes como de la colindante opositora, y en especial, el de esta última, que, como argumentaremos, adolece de imprecisión, manipulaciones, alteraciones documentales a su favor, contradicciones y falta de aportación de documentación terminante y precisa, como pudiera ser un informe y/o certificación técnico o pericial, que delimite de forma precisa y con coordenadas o georreferencias con las que se determine por dónde discurre, a su juicio, su dominio y la supuesta invasión que afirma se produce en su propiedad con la solicitud presentada por los solicitantes.

Primera. Datos registrales y catastrales de las fincas y parcelas enfrentadas.

Para una mejor comprensión del recurso que se interpone, se hace necesario tener en cuenta las siguientes correlaciones entre Registro de la Propiedad y Catastro:

- Las fincas registrales de los solicitantes son las 1791, 1792 y 1515.
- Las fincas registrales de la colindante opositora son las 3424 y 3431.
- Las fincas registrales de los solicitantes se corresponden con la parcela catastral 538.
- La finca registral de la opositora 3431 se corresponde con la parcela catastral 537.
- La finca registral de la opositora 3432 se corresponde con la parcela catastral 536.

Segunda. Argumentos de la resolución registral para tener dudas y no inscribir el derecho propuesto por la parte solicitante.

La resolución registral que se impugna, orbita para rechazar los argumentos y pruebas de los solicitantes, con los siguientes argumentos y documentos aportados por la única colindante opositora, mediante fotocopia, a excepción del Acta Notarial, lo cual ya debiera valorarse de forma restrictiva por dudas en su autenticidad o fehaciencia, sin perjuicio de lo que manifestamos a continuación:

Prueba A) Se aporta por la opositora fotocopia de un documento privado redactado de forma manuscrita, supuestamente por uno de los intervinientes que aparecen en dicho documento privado manuscrito, firmado supuestamente por don J. A. M. M., anterior titular de la finca 1791, propiedad de los solicitantes, y la colindante opositora doña M. A. M. F., de fecha 2 de junio de 2003, a las 13 horas y 35 minutos.

Prueba B) Se aporta por la opositora copia de un Acta Notarial, levantado por el Notario de Albacete don Luis Francisco Parra Pérez, con número de su protocolo 551, en la que hace constar que el 2 de junio de 2003 es requerido don J. A. M. M. para que levante acta de la existencia de unos mojones y, ese mismo día del requerimiento, a las 14 horas y 10 minutos, se persona en el lugar indicado por el requirente.

Pruebas C) Se aporta por la opositora fotocopia de dos ortofotos.

Esta documentación resulta de dudosa veracidad y, en todo caso, estéril para el caso. De hecho, el Registrador no menciona haberla tenido en cuenta.

Prueba C1) La fotocopia de la primera de las ortofotos lleva membrete militar en su parte baja. Esta fotografía resulta dudosa, además de estéril para el caso, pues no aporta nada ni delimita nada concreto. De hecho, el Registrador no menciona haberla tenido en cuenta.

Prueba C2) La fotocopia de la segunda ortofoto parece ser una ampliación de la anterior, manipulada incluyendo unos círculos. Esta ortofoto también resulta dudosa, e igualmente estéril para este caso, porque tampoco aporta nada ni delimita nada concreto.

Pruebas D) Se aporta por la opositora fotocopia de dos planos.

Prueba D1) La opositora incluye una fotocopia manipulada del plano con el que se realizó la segregación de las parcelas de la Zona (...) en 1975. Por un lado, implícitamente, la opositora reconoce dicho plano como el plano con el que se llevó a cabo la segregación de 1975. Pero, por otro lado, la fotocopia presentada está intencionada y burdamente manipulada (a simple vista llama la atención la manipulación) para que resulte que la finca de la opositora (finca 3432) parezca incluir terrenos que pertenecen a los solicitantes (finca 1791), al haberse borrado con tipex o similar parte de una línea y un número que, sin embargo, existe y puede observarse en el plano de segregación original, que, afortunadamente, se incluye en el certificado de Calatrava Ingenieros adjuntado por los solicitantes.

El Registrador no menciona haber tenido en cuenta esta prueba. Sin embargo, deben tenerse en cuenta dos hechos. Uno, que la opositora implícitamente reconoce el plano de segregación de 1975 como fuente de información sobre tal segregación de las fincas en la Zona Sur (...) Y dos, que la opositora ha manipulado el plano para que éste responda a sus pretensiones.

Prueba D2) El segundo de los planos es una superposición burda de fotocopias de diferentes partes de plano. Por otro lado, afirmamos que este plano no se corresponde con las lindes de las fincas pretendidas (1515, 1791 y 1792). De hecho, por un lado, el plano no afirma que represente tales fincas, al no incluir informe alguno. Y, por otro, las superficies reflejadas en este plano distan hasta un 52 % de las de las fincas pretendidas.

Prueba E) Se aporta fotocopia de un modelo 903 de la dirección del catastro, en el que se ha tachado deliberadamente el número del modelo y se ha puesto el número de otro modelo: 905, en el que se indica en las observaciones que la colindante opositora compró su propiedad "como cuerpo cierto", cuando el título de propiedad de la opositora no contiene tal tipo de forma de adquisición. Además, la opositora no aporta su título de propiedad, para acreditar su legitimación en la oposición, que es lo primero que debería de haber aportado.

Prueba F) Se aporta fotocopia de una autorización de 21 de marzo de 2001 para "Realización de monda de 50 cm ancho por 250 metros de longitud" en "(...)- 2.00 has.", que resulta completamente estéril para el caso, y que el Registrador tampoco menciona haberla tenido en cuenta, habida cuenta de que el documento no precisa la parcela y polígono donde se llevarían a efecto los trabajos, ni concreta la porción de la parcela afectada. Y no determinaría nunca ejercicio de derecho de dominio alguno sobre la

parcela en cuestión, pues siempre que se autoriza por la Administración es sin perjuicio del derecho de terceros.

Prueba G) Se aporta fotocopia del pago de una tasa por podas y resalveos (modelo 046) de 20 de marzo de 2015, que también resulta completamente estéril para el caso, y que el registrador tampoco menciona haberla tenido en cuenta, habida cuenta que el documento no precisa la parcela y polígono donde se llevarían a efecto los trabajos, ni concreta la porción de la parcela afectada. Y no determinaría nunca ejercicio de derecho de dominio alguno sobre la parcela en cuestión, pues siempre que se autoriza por la Administración es sin perjuicio del derecho de terceros.

En definitiva, estas son las pruebas aportadas por la opositora a las que ha dado credibilidad el Sr. Registrador, para suspender la inscripción solicitada, o no acordarla, en contra de la prueba sólida, coordinada con el registro, y georreferenciada con precisión centimétrica, aportada por los solicitantes mediante el certificado emitido por Calatrava Ingenieros.

Como iremos argumentando a continuación, desmontando prueba a prueba la aportada por la opositora, consideramos, con el debido respeto, que la prueba aportada por la opositora no sólo no prueba ni siquiera indiciariamente el derecho o menoscabo que afirma la opositora, sino que además, se deberían de adoptar medidas legales contra ella, al quedar probado que algunos de los documentos aportados, además de haberse aportado en formato de fotocopia y no original, a excepción de la copia del Acta Notarial, han sido supuestamente manipulados y alterados con el único fin de confundir al Sr. Registrador y en aquellos Organismos donde la opositora los aporte, pues se han borrado o tachado parte del documento, para que tenga efectos favorables a su oposición, cuando, de haberse aportado en formato original (como sí han aportado los solicitantes, en dos versiones mutuamente compatibles, y que también incluye Calatrava Ingenieros en su Certificado), se habría descubierto a simple vista que precisamente da la razón a los solicitantes sin género de duda alguna. Por lo que no se deberían haber tenido en cuenta como argumento para acordar la suspensión de la inscripción solicitada, ni los planos, ni las ortofotos, ni el modelo del catastro aportados por la opositora.

Tercera. Impugnación y esterilidad del documento privado manuscrito de fecha 2 de junio de 2003, aportado por la opositora mediante fotocopia (prueba A).

Antes de analizar esta prueba, debe notarse que los mojones que hubiera en su día en la periferia de las tres fincas (de haberlos) necesariamente habrían sido eliminados o movidos al realizar el vallado. Por ese motivo, la descripción de linderos mediante unos mojones que no existen a fecha actual es indefinida e inútil.

El contenido del manuscrito parece decir lo que sigue (el nombre de una de las colindantes parece no estar bien transcrito):

(sic.) “En la finca de (...) a 2 de junio del 2003 reunidos para reconocer y ponernos de acuerdo en el tema de linderos don J. A. M. M. y doña M. A. M. F. acordamos de mutuo acuerdo lo siguiente: Desde la carretera y punto Sur, a quince metros desde la orilla del arcén, se instala un mojón desde el mojón 1.º al otro mojón orilla del zarzal y de la fuente 26,5 m del 2.º mojón al tercer mojón 1,750 m mirando al sur que dando al tejado. Al 4.º mojón 33,70 m donde está el chaparro y el espino que linda al norte con la finca de D.ª A. y herederos de la Sta. G.

Estamos de acuerdo y firmamos la presente acta don J. A. y doña M. A. a las trece horas treinta y cinco con carnet 5565012 y 17375017 de la presente fecha”

En primer lugar, el documento privado manuscrito se aporta por fotocopia, por lo que se duda de su autenticidad, mientras no sea ratificado por don J. A. M. M. bien en documento público o en presencia del Sr. Registrador, y lo impugnamos expresamente.

En segundo lugar, se puede apreciar que algunas palabras se encuentran reescritas en un trazo más oscuro que además parece que cambia el tipo de letra frente a otras más claras, por lo que dudamos de la autenticidad de su contenido.

En tercer lugar, dicho documento no identifica claramente a qué parcela o parte de ella se refiere. Es decir, no identifica la parcela catastral o finca registral de la que trata el negocio jurídico que se plasma. Puede ser de cualquier parte de la antigua y originaria finca (...) Finca matriz de todas las segregaciones resultantes posteriores. Existe falta de identificación.

En cuarto lugar, no se incluyen coordenadas, pero tampoco rumbos, que era como se deslindaba antes de existir el posicionamiento mediante GPS, por lo que no precisa ni determina nada concreto. Ni superficie alguna concreta de una propiedad ni de otra. Es totalmente impreciso.

En quinto lugar, se habla de la instalación de tan sólo cuatro mojones, de ubicación bien errónea o bien indefinida (...)

En sexto lugar, en un apartado del documento privado manuscrito, se habla que entre el mojón 2 y el mojón 3 hay una distancia de 1.750 m. Y eso es imposible, pues la longitud de la finca registral 1792 y 1791 en Catastro tiene una longitud máxima inferior a 150 metros lineales (...)

En séptimo lugar, la superficie que representa el espacio entre los cuatro mojones no tiene correspondencia alguna con ninguna de las fincas de los solicitantes (...)

Además, el manuscrito resulta incoherente e incompatible con el Acta Notarial, que se aporta por copia, por dos motivos. Uno, por el horario en que están hechos ambos documentos, como se analiza más adelante. Y dos, porque en el Acta Notarial, levantada ese mismo día, aparecen más mojones (un total de ocho).

La incompatibilidad horaria entre el documento privado manuscrito y el Acta Notarial se produce porque la fecha del Acta Notarial es la misma de la firma del documento privado manuscrito, pero con una diferencia horaria de tan sólo 35 minutos, dado que la supuesta redacción del documento manuscrito privado es a las 13:35 h, según se afirma, y la del Acta Notarial, las 14:10 h de ese mismo día 2 de junio de 2003. Y si hacemos caso al documento privado manuscrito cuando se dice que se instala un mojón, que supuestamente es el número 1 del que se habla en el Acta Notarial, vemos que es imposible, pues de las fotos adjuntadas al Acta Notarial se ve la abundante y alta vegetación que existe en el suelo y no se ve ninguna senda o carril por donde haya circulado 35 minutos antes una máquina para poder instalar traviesas macizas de granito, que son muy pesadas, para que una persona o dos (una de ellas, la opositora) haya podido desplazarlas andando hasta los tres lugares en los que aparece en las fotografías adjuntadas al Acta Notarial, para allí instalarlas a modo de mojones. Para mayor incoherencia, el Acta Notarial indica expresamente que el requirente, D. J. A. M. estuvo ese mismo día en Piedrabuena realizando el requerimiento al notario.

La incompatibilidad en cuanto a descripción de linderos existente entre el documento privado manuscrito y el Acta Notarial se produce porque, aun comenzando ambos de similar manera, hablando de un primer punto (“un mojón” en manuscrito, “unas piedras” en el Acta Notarial) a unos 15 m del borde de la carretera, de un segundo punto a unos 26 m (“un mojón” en manuscrito, “otra piedra” en el Acta Notarial), de otro punto a unos 17 m (“tercer mojón” en manuscrito, “una tercera piedra” en el Acta Notarial) y de un cuarto punto a unos 34 m (“4.º mojón” en manuscrito, “otra piedra” en el Acta Notarial), sin embargo, el manuscrito da por finalizada la descripción de la finca, mientras que el Acta Notarial continúa por otros 4 puntos adicionales, para los que el requirente y el notario acaban descendiendo por la vaguada. Nótese así dos consecuencias directas de dicha incompatibilidad descriptiva:

– Una, que queda patente que, si el manuscrito pretendiera describir las mismas lindes que el Acta Notarial, el manuscrito tan solo estaría describiendo una porción de la hipotética finca, y no de la finca completa, dado que el manuscrito finaliza a mitad del recorrido que se realiza en el Acta Notarial. Ello, sin menoscabo de que lo hace con todas las incoherencias, imprecisiones y carencia de rumbos que ya han sido descritas.

– Dos, que de la comparación entre el documento privado manuscrito y el Acta Notarial se desprende que el manuscrito no llega a adentrarse en la vaguada, ya que el Acta Notarial sí indica cuándo comienzan a descenderla, y es en puntos posteriores.

Además, el documento privado manuscrito queda contradicho dos años más tarde por la Escritura Notarial de compraventa de la finca 1791 que el propio D. J. A. M.M. firma ante notario al venderla, y que, además de las descripciones de linderos, incluye un plano de la finca en la página 18 y última de la Escritura Notarial, como puede comprobarse en la siguiente figura y en la copia simple de dicha Escritura Notarial que los solicitantes entregaron en su solicitud como “Anexo 3.1 Escritura de la finca 1791”.

[Se inserta imagen.]

En resumen, el documento privado manuscrito aportado como fotocopia, supuestamente manipulado, no identifica parcela o finca alguna, no incluye coordenadas o rumbos para delimitar propiedades concretas, y en definitiva no aporta nada determinado ni preciso y contradice completamente los contenidos del Acta Notarial que también se aporta, porque limita la pretendida finca a la mitad de la descrita por dicha Acta Notarial.

Y como colofón, el documento privado manuscrito aportado por la opositora, no ha sido elevado a público, ni inscrito en ningún Registro de la Propiedad alguno, ni incluido en ningún título de propiedad de los solicitantes, por lo que el contenido del mismo carece de valor probatorio alguno.

Además, transversalmente a todo lo anterior, como documentos jerárquicamente superiores, deben de prevalecer los títulos de propiedad de las escrituras públicas de compra de los solicitantes, que son documentos públicos, otorgados precisamente por el interviniente don J. A. M. M., dos años después de confeccionarse el documento privado manuscrito, títulos de propiedad que nada dicen ni incorporan en su contenido sobre supuestas lindes del documento privado manuscrito aportado por fotocopia por la opositora. Lo anterior es prueba inequívoca de la nula validez de dicho documento privado manuscrito, y, por la jerarquía superior de una escritura pública, debería quedar anulado automáticamente. Dicho de otro modo, prevalece el contenido de las escrituras de compraventa otorgadas por don J. A. M. M. a los solicitantes, frente al documento privado manuscrito que adolece de total falta de identificación e imprecisión aportado por fotocopia.

Cuarta. En cuanto al Acta Notarial adjuntada es imprecisa e inacabada (prueba B).

Como en el caso anterior, debe notarse que los mojones que hubiera en su día en la periferia de las tres fincas (de haberlos) necesariamente habrían sido eliminados o movidos al realizar el vallado. Por ese motivo, la descripción de linderos mediante unos mojones que no existen a fecha actual es indefinida e inutilizable

No se duda de la autenticidad del Acta Notarial presentada por la opositora, aportada en este caso en formato original y no por fotocopia, pero el recorrido por los linderos de la finca está explícitamente inacabado, es contradictoria con el manuscrito presentado por la opositora, tal y como se ha explicado anteriormente y se reitera a continuación, y no aporta nada preciso, por no venir acompañada de un informe o dictamen pericial o técnico en el que se incluyeran coordenadas, o si acaso, al menos el número de parcela catastral o finca registral. Es sabido que lo normal en estos casos es acompañar al Acta Notarial de un dictamen pericial conjunto con ella, lo que no se ha hecho, por lo que la fuerza probatoria es prácticamente nula, cuando se trata de intentar delimitar parcelas catastrales o fincas registrales.

En primer lugar, el Acta Notarial viene a contradecir y a dejar anulado el documento privado manuscrito de fecha 2 de junio de 2003 aportado por fotocopia por la opositora, pues dado que la fecha del levantamiento del Acta Notarial es también el 2 de junio de 2003 (fecha del requerimiento), a las 14:10 horas, vemos que el contenido del documento privado manuscrito es imposible de haberse llevado a cabo el día y hora de

la fecha que refleja, 2 de junio 2003, a las 13:35 horas, esto es, 35 minutos antes de levantarse el Acta Notarial.

Esto se deduce de lo siguiente. En el documento privado manuscrito se habla de instalar un mojón 1, y, sin embargo, en el Acta levantada 35 minutos después, se puede apreciar por las fotografías que adjunta, que las traviesas de granito de gran porte que se ven en las mismas, es imposible que fueran instaladas en 35 minutos. Y, en segundo lugar, se puede apreciar de las fotografías adjuntadas al Acta Notarial, que existe gran abundancia de vegetación que, en el caso de ser trasladadas esas traviesas de granito por una máquina, hubiera dejado la vegetación aplastada por el paso de la máquina (una retroexcavadora), y no se aprecia nada de eso, siendo imposible, además, que una persona o dos pudieran trasladar a mano y andando dichas vigas de granito por ese terreno e instalarlas en 35 minutos. Véanse las fotografías adjuntadas al Acta Notarial, en el que la vegetación existente en ese momento, primeros de junio, es abundante y tan alta como la altura de una persona. El documento privado manuscrito habla de “se instala” (presente), no de que se ha instalado (tiempo pasado).

Por otro lado, el Acta Notarial aportada, no identifica parcela catastral alguna ni finca registral. Tampoco se identifica paraje o lugar exacto donde se procede a su levantamiento para dar fe de lo que allí se vislumbra. Sólo se habla de la finca (...) y el Término Municipal de Retuerta del Bullaque, entre los puntos kilométricos (...) de la carretera (...), en el lado izquierdo de dicha vía, dirección (...). Hay que aclarar que la finca (...) en origen era muy extensa y abarcaba una gran superficie (4.666.106 m² – cuatrocientas sesenta y seis hectáreas sesenta y un áreas y seis centiáreas– según la Escritura Notarial de la segregación de 5 fincas de la Finca (...), que los solicitantes entregaron como “Anexo 4 Escritura de Segregación de 5 fincas). Y que de la misma se produjeron numerosas segregaciones y ventas a diferentes propietarios. Por lo que el identificar todo un kilómetro de la finca (...) es impreciso y vago, y no identifica nada concreto. Lo suyo hubiera sido identificar la parcela catastral concreta o la finca registral de la que se trataba en concreto. Se habla de propiedad, pero sin citar el título de propiedad concreto, ni se adjunta copia del título de propiedad del requirente. Además, el requirente puede ser propietario de varias propiedades. Nada de esto se menciona. Se deja a la imaginación del lector que lea e interprete el Acta Notarial. Por lo tanto, consideramos que existe una total falta de identificación y precisión del acta notarial, que debe de perjudicar a la opositora, y nunca a los solicitantes.

En este sentido, queremos llamar la atención del lector de este recurso de que el mojón del que se habla en el Acta Notarial, un palo con un saco atado en un extremo del palo, evidentemente, denota claramente que no puede hablarse propiamente de un mojón como delimitador de la propiedad de una superficie por una persona concreta, pues cualquier persona puede poner en un momento dado un palo con un saco en un punto determinado, y nunca ese acto deberá interpretarse como prueba de la delimitación e identificación concreta de la porción de la superficie de terreno donde se encuentre instalado, pues de lo contrario se crearía una inseguridad jurídica total si a cualquier palo con un saco instalado sobre una porción de terreno concreta se le interpreta como acto de propiedad sobre ese punto del terreno donde se encuentra instalado o se le dota de efectos jurídicos inscribible en un Registro de la Propiedad.

Afirmamos que no existe incompatibilidad entre esta Acta Notarial y la solicitud presentada por los solicitantes, dado que no contradice la descripción registral de linderos, ni el plano de segregación, ni el plano que el propio requirente, D. J. A. M. M., incluyó dos años más tarde en la Escritura Notarial de compraventa de la propia finca 1791 (véase la figura anterior en este recurso, copia de la página 18 y última de dicha Escritura Notarial, cuya copia simple los solicitantes entregaron en su solicitud como “Anexo 3.1 Escritura de la finca 1791”), sino que tan solo no completa la descripción de lindes que pretende describir, como expresamente indica. Es esta falta de completitud la que la opositora pretende aprovechar para adjudicarse la zona no descrita por esta Acta Notarial. Si observamos el desarrollo del trazado del que se habla en el Acta Notarial, vemos que, en el tramo de descenso de una pendiente, a 4 metros del

cauce de un arroyo que no lleva agua en esa fecha, se afirma explícitamente que hacia el sur no se puede continuar con el trazado que se pretende por la presencia de abundante maleza y se abandona ese tramo y se accede a la carretera. Esto prueba que la propia Acta Notarial aportada por la opositora explícitamente indica que no se pudo identificar la superficie que se pretendía delimitar notarialmente siquiera, y se abandonó el seguimiento de sus lindes. La opositora pretende, mediante su oposición, adjudicarse la zona no descrita por esta acta notarial.

Nótese que el documento privado manuscrito define una zona que tan sólo recorre la mitad de la recorrida por el Acta Notarial, pero que ésta, a su vez, expresamente indica que es incompleta y que abandona el recorrido, pero que, por contra, dos años más tarde, el propio D. J. A. M. M. incluye en la Escritura Notarial por la que vende la finca 1791 un plano en el que sí se completa el recorrido y se extiende a ambos lados de la vaguada. Y nótese también que ni en dicha Escritura Notarial de compraventa, ni previamente en Registro, queda constancia alguna de que lo recogido en el Acta Notarial afecte de manera alguna a la finca 1791.

Por lo tanto, el Acta Notarial no identifica nada concreto, adolece de imprecisión absoluta en cuanto a la identificación de finca y descripción de lindes, y no determina linde o actos de dominio alguno sobre la parcelas catastrales o registrales propiedad de los solicitantes ni de la opositora. No se le debe de dar fuerza probatoria a favor de la oposición de la opositora.

Quinta. Impugnación y esterilidad de las fotocopias de las ortofotos aportadas por la opositora (pruebas C).

A pesar de que el Registrador no ha tenido en cuenta estas pruebas aportadas por la opositora, procedemos a declarar su impugnación por su dudosa veracidad y su esterilidad.

1) En cuanto a la fotocopia de la primera ortofoto que aporta la opositora, que lleva membrete militar en su parte baja, en primer lugar, ponemos en duda su autenticidad, pues lo suyo hubiera sido aportar fotocopia compulsada, para no dudar de su autenticidad. La opositora incluye un certificado de haber obtenido alguna foto a partir de negativos originales del 23/9/1977 del archivo fotográfico del Ejército del Aire. Pero, por un lado, no consta que la foto aportada se corresponda con la indicada por el certificado. De hecho, se trata de una composición burda de fotocopias, lo que pone en duda su origen, no propio del Centro Cartográfico y Fotográfico del Ejército del Aire. Por otro, no se certifica que se haya observado nada en ellas por parte del Centro Cartográfico y Fotográfico del Ejército del Aire.

En segundo lugar, esta ortofoto resulta estéril para el caso, pues no aclara ni aporta nada positivo, pues no se ve delimitación alguna respecto de las discrepancias existentes entre los solicitantes y la opositora, y además se ve que está superpuesto por partes de una manera burda. Nótese que resultaría igualmente estéril, incluso si dispusiéramos de la foto original, porque nada puede aclarar ni delimitar una foto aérea en un recinto no vallado.

Por último, y a pesar de lo anterior, sobre esta fotocopia de ortofoto se observan dos finas líneas negras, supuestamente dibujadas, que se corresponden fielmente con la pretensión de los solicitantes como límites norte y oeste de la finca 1515. Desconocemos qué son esas líneas (favorables a los solicitantes), dado que el 23/9/1977 no existía vallado de la finca 1515, ya que fue realizado en 2005, por lo que se deduce que no pertenecen a la fotografía. La existencia de estas líneas, aunque favorables a los solicitantes, abundan en la invalidez de esta fotocopia como prueba.

Consecuentemente, la fotocopia de la primera ortofoto que aporta la opositora, que lleva membrete militar en su parte baja es un documento dudoso y además estéril.

2) En cuanto a la fotocopia de la segunda ortofoto, parece ser una ampliación de la anterior, manipulada incluyendo unos círculos. Sin embargo, no incluye membrete del Ejército, por lo que no cabe suponer (no consta) que sea una de las referidas por el

anterior certificado. No consta quién ha hecho los círculos, qué pretenden representar, ni con qué verosimilitud. Es un hecho que en una fotografía de satélite no se puede apreciar si cierta mota se corresponde una piedra, un mojón o una planta. Se trata, además, de una copia en la que aparecen rayas (no propias de la fotografía y no presentes en la primera ortofoto) cercanas al límite de la parcela 1515 por su norte.

Consecuentemente, la fotocopia de la segunda ortofoto también resulta ser un documento dudoso y además estéril.

Sexta. Alteración intencionada del plano de segregación aportado (prueba D1).

A pesar de que el Registrador no menciona haber tenido en cuenta esta prueba aportada por la opositora, procedemos a valorar que su mera presentación es una aceptación implícita del plano de segregación por parte de la opositora, pero impugnamos esta versión por haber sido burdamente manipulada a favor de la opositora.

Como ya adelantábamos anteriormente, el plano de segregación ha sido alterado al haber borrado parte de alguna línea y un número para hacer creer visualmente que parte de la finca 1791, propiedad de los solicitantes, se encuentra dentro de la finca de la colindante opositora.

Como se puede observar, el plano de segregación presentado por la opositora es el mismo que se ha incluido en las páginas 3-4 y 26 (Anexo 3) del certificado de Calatrava Ingenieros, y que los solicitantes incluyeron en su solicitud como anexo 5 (5.1 y 5.2), por lo que la opositora reconoce este plano como fuente de derecho y descripción gráfica de la segregación realizada en la Finca (...), Zona Sur, en 1975. El Certificado de Calatrava Ingenieros da fe de que el plano que ellos incluyen es el original. De igual manera, los dos planos presentados por los solicitantes se corresponden con dicho original.

[Se inserta imagen.]

Sin embargo, como a simple vista se puede apreciar, en el plano aportado por la opositora se ha borrado deliberadamente con tìpex o similar un trazo y el número que corresponde con la parcela de los solicitantes, para hacer creer visualmente que una zona de la vaguada pertenece a la parcela de la opositora. Puede verse el detalle en la figura anterior, que muestra a la izquierda la versión manipulada entregada por la opositora, con el original a la derecha. Nótese, además, cómo la “vaguada” (el reguero en el punto bajo de la vaguada), aparece, sin embargo, en línea discontinua, a diferencia de cómo se representan los linderos en este plano de segregación, mediante líneas continuas.

Esto ya debería servir de rechazo absoluto para dar valor probatorio a esta versión del plano de segregación aportada por la opositora, al estar alterada.

Séptima. Impugnación por esterilidad del otro plano aportado (prueba D2).

El segundo de los planos aportados por la opositora resulta ser una superposición burda de fotocopias de diferentes partes de plano.

No se indica quién ha hecho este supuesto plano, ni cuándo, ni con qué medios ni precisión. No está firmado ni respaldado por profesional alguno. En tales circunstancias, tan sólo se trata de un dibujo formado por cuatro folios unidos. Ni siquiera se indica qué representa. Nótese que, al levantar un plano de una parte de una finca, no se muestra que la finca no se extienda más allá, sino que el plano no abarca la finca entera.

Afirmamos que este plano no se corresponde con las lindes de las fincas pretendidas (1515, 1791 y 1792). De hecho, el plano no afirma que represente tales fincas, al no incluir informe alguno. Puede tratarse de una especulación sobre superficies que puedan abarcar ciertas partes de unas fincas, por parte de la opositora. Al no incluir informe alguno, no puede saberse qué pretendió representar y no puede tomarse como prueba de límites de finca alguna.

Además, las superficies reflejadas en este plano distan hasta un 52 % de las de las fincas pretendidas. La finca 1515, registrada en 10.000 m², aparece con 8.100,8 m²,

un 19 % inferior. La finca 1791, registrada en 3.700 m², aparece con 5.613,8 m², casi un 52 % mayor. Y la finca 1792, registrada con 3.200 m², aparece con 3.826,2 m², un 20 % mayor.

Consecuentemente, la superposición de fotocopias que componen el segundo plano también resulta ser un documento dudoso y además estéril, por no tener constancia de lo que pretende representar.

Octava. Impugnación y carencia de valor probatorio del modelo 905 reconvertido manualmente en 903, del Catastro, por la opositora (prueba E).

El modelo 905, tachado y reconvertido con rotulador negro en modelo 903, aportado por fotocopia por la opositora, al estar aportado en fotocopia borrosa, y además alterado, debiera dudarse de su autenticidad per se.

Pero, además, dicho documento no prueba que se hubiera adquirido por la opositora su propiedad como “cuerpo cierto”. Es más, la opositora no ha aportado copia de la escritura de propiedad porque, de hecho, no viene como “cuerpo cierto”, y sin embargo, al liquidar el impuesto unilateralmente señaló en las observaciones que lo adquirió como cuerpo cierto, porque así le interesó, pero no porque lo hubiera adquirido bajo tal modalidad. El documento fehaciente que define esa forma de adquisición es la escritura de compraventa y no se ha aportado.

Además, la opositora demuestra que no es consciente o no está familiarizada con la forma de adquisición de un inmueble como “cuerpo cierto”. La opositora debe pensar que, cuando uno compra un inmueble como “cuerpo cierto”, es siempre por exceso de cabida, cuando también puede ser por defecto de cabida, por lo que sus pretensiones de supuestas invasiones de terreno desaparecen.

Novena. Impugnación y carencia de valor probatorio de la autorización de monda y permiso de poda (pruebas F y G).

A pesar de que el Registrador no ha tenido en cuenta estas pruebas aportadas por la opositora, procedemos a su impugnación por su esterilidad.

Ni las autorizaciones de monda ni los permisos de poda y resalveo verifican posesión ni propiedad de los terrenos. Estos permisos no necesariamente han tenido que obtenerse in situ en la finca para la que se solicitan, pero incluso en tal caso no se verifica posesión ni propiedad por parte del solicitante:

Por otro lado, el documento de pago de tasa para permiso de poda y resalveo de 20 de marzo de 2015 no indica para qué zona se otorga, y la autorización de 21 de marzo de 2001 tan sólo indica que se otorga para una “(sic.) monda de 50 cm ancho por 250 mts de longitud”, en la finca (...), de “(sic.) 2.00 has”.

Nos remitimos a lo dicho en la alegación segunda apartados F) y G), para no ser reiterativos.

Décima. Solicitud de inscripción al amparo del apartado 2.º del artículo 199 LH, con aportación de la documentación necesaria para ello y de certificado y/o dictamen técnico alternativo contrastado y georreferenciado con coordenadas centimétricas.

Los solicitantes acuden al supuesto del apartado 2.º del artículo 199 LH, para coordinar el Catastro, el Registro de la Propiedad y la realidad del dominio de las fincas registrales números: 1515, 1791 y 1792; y parcela catastral: 538 del polígono 13 de Retuerta del Bullaque. Es decir, que en el Registro de la Propiedad vienen como 3 fincas independientes, y en el Catastro viene como una única parcela.

Se pretende que la parcela catastral 538 se segregue en las tres que vienen inscritas en el Registro de la Propiedad.

A la vez se pretende que se coordine el Catastro conforme a la georreferenciación aportada mediante archivos.gml en la certificación y/o dictamen pericial que los solicitantes adjuntaron como anexo 2 a la solicitud, denominado “Certificado sobre

Georreferenciación y Corrección de Límites Catastrales de Fincas Rústicas”, emitido en noviembre de 2021 por la mercantil Calatrava Ingenieros, bajo la supervisión del Ingeniero Técnico Agrícola, don F. J. A. M., Ingeniero Técnico Agrícola, con número de colegiado (...), al adolecer la inscripción catastral de la parcela 538 de los errores que se describen en dicho dictamen aportado.

Dicho dictamen o certificado, ha tenido en cuenta los títulos de propiedad de los solicitantes, título de propiedad de las segregaciones en cinco partes de 29 de julio de 1975, el plano de segregaciones de julio de 1975, las expropiaciones de carreteras, así como las inscripciones existentes en el propio Registro de la Propiedad y demás documentación complementaria.

Y con el resultado obtenido se ha validado mediante Informe de Validación Gráfica Alternativa del Catastro, con resultado positivo. Además, se ha confeccionado y adjuntado plano catastral de las parcelas resultantes a escala 1:2000.

La solución o resultado obtenido por el Certificado emitido por la mercantil Calatrava Ingenieros, en definitiva, respeta las tres parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena, y modificaría la parcela catastral 538 del polígono 13 de Retuerta del Bullaque, para que se corresponda con las tres fincas inscritas Registralmente.

Así mismo, delimita de forma precisa y terminante las tres fincas Registrales inscritas de los solicitantes, y propone la modificación georreferenciada de los límites catastrales de cada una de las tres parcelas resultantes, acorde con los títulos de propiedad de los solicitantes y la realidad posesoria y de dominio que vienen ostentando los solicitantes mediante la delimitación de su propiedad con vallado perimetral desde 2005.

En cuanto a la parcela registral de los solicitantes 1.791, si se mantiene la división y delimitación catastral respecto de las tres fincas registrales en el estado actual que la cartografía catastral representa como una única (la 538) y con los límites que dibuja, la Finca Registral 1791 no podría encontrarse al norte de la otra finca 1791 registral, tal y como se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena. Y, correspondientemente, en cuanto a la finca registral de la opositora 3432, parcela catastral 536, si se mantiene la actual cartografía catastral, esta finca registral tampoco podría lindar al sur con S. D. (finca registral 1791) tal y como se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena (...)

Este es un dato esencial a tener en cuenta con la propia inscripción del Registro de la Propiedad de Piedrabuena, que debiera estimar este recurso en al menos esta circunstancia como mínimo, sin que signifique renuncia alguna al resto de las pretensiones de la solicitud presentada.

El plano incorporado en el Certificado de Calatrava Ingenieros, en concreto incorporado en la páginas 3-4 y en el Anexo 3, página 26, del citado Certificado de Calatrava Ingenieros, es el mismo utilizado por la colindante opositora como prueba de reconocimiento y aceptación de dicho plano, con la diferencia significativa y sustancial, no tenida en cuenta en la calificación registral, Que: ha sido alterada voluntariamente borrando con títex o similar la línea divisoria que separa la número 5 de plano (finca 1791, que sería parte de la parcela catastral 538 propiedad de los solicitantes) de la 8 de plano (finca 3432, que es la parcela catastral 536, propiedad de la opositora), así como el propio número 5 al este de la vaguada, con el efecto visual de aparentar que forma parte de la finca 3432 (parcela 536, propiedad de la opositora), cuando en realidad forma parte de la finca 1791, por lo que se debe de incluir dentro de la parcela catastral 538 (propiedad de los solicitantes).

Este hecho es gravísimo y presuntamente delictivo, y ha supuesto presuntamente una forma burda e ilícita de intentar engañar al Registrador para que acepte el plano manipulado por la opositora, que contradice las descripciones de linderos registrales, compatibles, sin embargo, con el adjuntado al certificado objetivo e imparcial de Calatrava ingenieros, aportado con la solicitud, y dudar de la licitud y legitimación del planteamiento descrito en el Certificado de Calatrava Ingenieros.

Por lo tanto, consideramos, que el certificado de Calatrava Ingenieros adjuntado argumenta, justifica y propone la modificación catastral que debe de realizarse a través del registro de la Propiedad, al amparo del artículo 199.2 LH, por ser acorde a la realidad registral, y de dominio y posesoria de los solicitantes. Solo basta aceptar e inscribir en el registro de la Propiedad el resultado que se propone.

Por el contrario, todas las pruebas aportadas por la opositora carecen de la fuerza probatoria para desvirtuar las pretensiones de los solicitantes, y, además, casi todas ellas, a excepción del Acta Notarial, se han alterado o manipulado de una forma burda para engañar o hacer dudar al Registrador en su análisis, como así además se ha consumado con el rechazo de la inscripción pretendida.

Decimoprimera. Las fincas registrales propiedad de los solicitantes se encuentran delimitadas mediante vallado perimetral y la opositora ha consentido dicho vallado durante más de diecisiete años continuados.

Tampoco se ha tenido en cuenta que la parcela catastral 538, o 3 fincas registrales, propiedad de los solicitantes, se encuentra delimitada por vallado perimetral desde marzo de 2005. Por lo tanto, la propiedad de los solicitantes sobre su parcela catastral o 3 fincas registrales es clara y terminante.

[se inserta imagen.]

En la foto siguiente (izquierda) se puede apreciar cómo al instalar el vallado, éste fue realizado siguiendo los mojones perimetrales acordes con el plano de segregación y descripciones de linderos, ya que un mojón de granito, similar a los aparecidos en las fotos del Acta Notarial, está en el suelo (ha sido extraído para introducir la valla). Los mojones que hubiera en su día en la periferia de las tres fincas (de haberlos) necesariamente habrían sido eliminados o movidos al realizar el vallado.

[Se inserta imagen.]

La opositora no ha ejercitado acción reivindicatoria alguna. Ha consentido el cerramiento realizado por los solicitantes. Y al menos desde marzo de 2005, esto es, 17 años continuados, lo viene consintiendo.

Este hecho es un indicio más de que los solicitantes tienen el dominio real sobre su parcela catastral o 3 fincas registrales.

Decimosegunda. La opositora no ha accionado o solicitado la inscripción registral en ningún momento frente a los ahora solicitantes, como prueba de su falta de legitimación para hacer valer el contenido del documento firmado el 2 de junio de 2003 con don J. A. M. M.

La opositora tampoco ha intentado solicitar la inscripción registral de la cabida que considera que es de su propiedad y supuestamente se encuentra dentro de la propiedad de los solicitantes.

Tampoco, ha intentado elevar a público el documento privado manuscrito de 2 de junio de 2003 para intentar inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

Decimotercera. La opositora realmente no ha aportado prueba alguna determinante de su oposición, y por tanto, se debe de rechazar por el Sr. Registrador, a tenor de la doctrina emanada por la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado, actual Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La opositora lo único que ha hecho es oponerse sin fundamento alguno y con documentos aportados en fotocopias manipuladas y alteradas, que, además, nada concreto y determinado prueban.

La doctrina emanada por la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado, ahora Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tiene declarado que la

oposición de un colindante respecto del artículo 199.2 LH no provoca que se tenga que denegar automáticamente la inscripción solicitada.

Igualmente, tiene declarado, que la simple oposición sin fundamento alguno, debe de rechazarse y se debe de inscribir el derecho pretendido por los solicitantes al amparo del apartado 2.º del artículo 199 LH.

Entendemos que ese sin fundamento alguno, es también, aportar fotocopias manipuladas, imprecisas, no determinantes, que no concretan superficie afectada con la inscripción solicitada, y sin un apoyo de un dictamen técnico georeferenciado que identifique la porción concreta supuestamente afectada propiedad de la opositora, como es el caso.

Así reproducimos a continuación, algunos extractos de varias Resoluciones dictadas por la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado:

– La Resolución de fecha 21/5/2018 revoca la calificación negativa del Sr. Registrador porque entiende que la mera oposición del colindante sin justificar la superficie concreta y determinada que afecta la inscripción solicitada, no sirve como argumento para no inscribir:

“6. 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 la registradora 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.

Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones que hace la registradora en su informe acerca de la justificación de las dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación, añadiendo que existen ‘dudas de que pueden haberse realizado modificaciones en la configuración de las fincas que no hayan accedido al registro de la propiedad y que sean las determinantes de que su descripción y linderos sean los ahora catastrales’. Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá

defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 22 y 27 de febrero de 2018).

Por todo lo expuesto, la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora”.

– En el mismo sentido se encuentra la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de Fecha 24/4/2018, en el que se revoca la calificación negativa dictada por el Sr. Registrador por considerarse que no se ha aportado documentación alguna que acredite la oposición del colindante opositor:

“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 sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

A la vista de dicho escrito el registrador concluye que ‘consultada la ortofoto obtenida en la sede electrónica de catastro de la zona que motiva las alegaciones presentadas resulta, efectivamente, la existencia de lo que parece ser el camino a que hace referencia el alegante’ y que es ‘controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante’. Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del registrador se fundamenta en la presunta existencia de un derecho que puede verse perjudicado, pero tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente; derecho que por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica.

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 la representación gráfica catastral. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.”

Decimocuarta. Omisión de aportación de prueba definitiva y tajante por la opositora, como es un certificado y/o informe pericial que desvirtúe técnicamente el Certificado aportado por los solicitantes.

A mayor abundamiento, la opositora no ha aportado dictamen técnico alguno que concrete la superficie supuestamente afectada si se inscribe el derecho solicitado. Y como hemos visto, el resto de la prueba aportada por fotocopia está alterada, y no precisa o determina ninguna superficie concreta afectada por la inscripción de los solicitantes.

La doctrina emanada por la Dirección de los Registros y del Notariado, rechaza toda oposición que no venga avalada con un informe o dictamen técnico en donde se concrete la superficie exacta supuestamente que afecta la inscripción solicitada al amparo del apartado 2.º del artículo 199 LH.

Así por ejemplo citamos en nuestro apoyo, las siguientes Resoluciones emanadas por la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado:

– Resolución de fecha 4/12/2019, que ratifica las dudas del Sr. Registrador, a la vista del informe técnico aportado en la oposición y la numerosa documentación: En el presente caso, recordemos que no existe informe técnico aportado con la oposición y que los documentos aportados en la oposición carecen de validez por su alteración, aportación en fotocopia superpuesta burdamente, y falta de precisión y concreción de la superficie supuestamente afectada de la opositora:

“4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto.”

– En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de fecha 1/3/2021.

“Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta en un informe técnico contradictorio en el que, atendiendo a coordenadas georreferenciadas, se identifica con precisión una franja de terreno que invade la finca de su titularidad. Ello pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.”

Decimoquinta. La oposición de la colindante opositora obedece a un enconamiento personal de varios años con los solicitantes, pero no a una oposición objetiva, tajante y determinante.

La oposición de la colindante opositora, realmente es fruto de un enconamiento personal subjetivo, y no a una oposición fundada en Derecho y objetiva.

Adjuntamos a este recurso (...) copia de algunas denuncias interpuestas por la opositora contra los solicitantes y copia de las sentencias desestimatorias de las denuncias dictadas, que absuelven a los ahora solicitantes de todo cargo o imputación.

Decimosexta. Ámbito de aplicación del apartado 199.2 LH.

El ámbito de aplicación del artículo 199.2 LH, es una Jurisdicción Voluntaria para resolver las discrepancias existentes entre Catastro, Registro de la Propiedad, y realidad posesoria o de dominio, y evitar tener que acudir directamente a los Juzgados para resolver las discrepancias y judicializar el asunto, con la consiguiente sobrecarga de trabajo de los Tribunales.

Entendemos que, en el presente caso, se debe de resolver positivamente la solicitud de los solicitantes, al reunir los requisitos exigidos en el apartado 2.º del artículo 199 LH, al aportarse la documentación pertinente y precisa que acredita las pretensiones instadas, y si la opositora cree que no se ajusta a Derecho, es quien debe de acudir a los Tribunales o recurrir la Resolución dictada, y no al revés, como ha ocurrido, como consecuencia de la documentación alterada, imprecisa e indeterminada, que ha aportado, además en formato fotocopia, por lo que resulta a todas luces hasta dudosa su autenticidad.

Así por ejemplo la Resolución de los Registros y del Notariado de fecha 7 de febrero de 2018: Sobre el ámbito de aplicación del artículo 199 LH, tiene declarado:

“Por otra parte, también debe afirmarse que es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica y es éste el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria con esta finalidad tal y como resulta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Este último precepto dispone 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. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

Por tanto, si bien es cierto que esta Dirección General, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca en base al artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; también lo es que en la misma Resolución se refiere a que el procedimiento del artículo 199 permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices – pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Se trata, junto con el previsto en el artículo 201, de un procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el ‘Boletín Oficial del Estado’, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley.

Por todo ello, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.”

Decimoséptima. Coordinación registral con el Catastro.

La solicitud en el punto segundo de la petición, solicita además que se segreguen en tres parcelas catastrales la 538 actual, para que esté coordinado con el Registro de la Propiedad de Piedrabuena, el cual, tiene inscrito las fincas registrales siguientes: 1791, 1792 y 1515, en la catastral 538 que figura en el Catastro.

Esta petición es lógica, al pretender coordinar Registro de la Propiedad con Catastro. Por lo que, si en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena figuran inscritas tres fincas registrales en una parcela catastral, debe de segregarse catastralmente la número 538 en tres parcelas catastrales, tal y como se ha propuesto y justificado en el Certificado emitido por Calatrava Ingenieros, adjuntado a la solicitud.

A las anteriores alegaciones, les corresponden los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I.

Procesales (...)

II.

Sustantivos.

A. Aplicación del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

El procedimiento a seguir en virtud de la solicitud presentada por los solicitantes, es el apartado 2.º del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual establece lo siguiente:

“2. 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.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

B. Resolución de los Registros y del Notariado de fecha de fecha [sic] 21/5/2018 que establece lo siguiente:

“6. 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 la registradora 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 esta.

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.

Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones que hace la registradora en su informe acerca de la justificación de las dudas de identidad, las cuales no figuran en la nota de calificación, añadiendo que existen ‘dudas de que pueden haberse realizado modificaciones en la configuración de las fincas que no hayan accedido al registro de la propiedad y que sean las determinantes de que su descripción y linderos sean los ahora catastrales’. Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017 y 22 y 27 de febrero de 2018).

Por todo lo expuesto, la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.”

C. Resolución de los Registros y del Notariado de fecha de fecha [sic] 24 de abril de 2018, que establece lo siguiente:

“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 sobre la existencia de un derecho de paso cuyo ejercicio pudiera verse impedido por la inscripción de la representación gráfica, pero sin aportar documentación alguna que acredite tales manifestaciones.

A la vista de dicho escrito el registrador concluye que ‘consultada la ortofoto obtenida en la sede electrónica de catastro de la zona que motiva las alegaciones presentadas resulta, efectivamente, la existencia de lo que parece ser el camino a que hace referencia el alegante’ y que es ‘controvertido que su incorporación al historial registral implicara la apropiación sin título de un terreno perteneciente al propietario colindante y por ser igualmente posible que implicara la negación de salida a la vía pública por el lindero sur al alegante’. Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del registrador se fundamenta en la presunta existencia de un derecho que puede verse perjudicado, pero tal derecho no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad mediante la titulación oportuna y ni siquiera consta documentado en el expediente; derecho que

por otra parte no tiene por qué ser incompatible con la inscripción de la representación gráfica.

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 la representación gráfica catastral. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.”

D. Resolución de los Registros y del Notariado de fecha de fecha [sic] 4/12/2019, que establece lo siguiente:

“4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de otra finca inmatriculada. Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con informe técnico y abundante documentación que se aporta al expediente y que pone de manifiesto tal conflicto.”

E. Resolución de los Registros y del Notariado de fecha de fecha [sic] 1 de marzo de 2021, que establece lo siguiente:

“Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta en un informe técnico contradictorio en el que, atendiendo a coordenadas georreferenciadas, se identifica con precisión una franja de terreno que invade la finca de su titularidad. Ello pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.”

F. Resolución de los Registros y del Notariado de fecha 7/2/2018: sobre finalidad o ámbito de aplicación del artículo 199LH:

“Por otra parte, también debe afirmarse que es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica y es éste el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria con esta finalidad tal y como resulta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Este último precepto dispone 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. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho

procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

Por tanto, si bien es cierto que esta Dirección General, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca en base al artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; también lo es que en la misma Resolución se refiere a que el procedimiento del artículo 199 permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices – pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Se trata, junto con el previsto en el artículo 201, de un procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el ‘Boletín Oficial del Estado’, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley.

Por todo ello, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.”

- G. Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, actualizada a 16 de diciembre de 2021.
- H. Cualquier otra disposición complementaria aplicable».

IV

El registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 38, 40, 42, 198, 199, 200, 209 y 222 de la Ley Hipotecaria; 206 y 209 del Código Penal; 342 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 19 de enero, 5 de abril y 20 de junio de 2022 y las en ellas citadas.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena una instancia privada en la que se solicita que se inicie el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria aportando la georreferenciación alternativa para tres fincas registrales de los promotores.

Una vez realizadas las notificaciones oportunas, una de las colindantes se opone aportando la documentación que se reseña en la nota de calificación arriba transcrita,

que incluye determinado contrato privado de acuerdo sobre linderos y un acta notarial de presencia sobre la ubicación de determinadas piedras colocadas a modo de mojones.

El registrador resuelve que «por todo ello y de acuerdo con el artículo 199 (...) se me hace imposible determinar si la representación gráfica alternativa se corresponde con la realidad física de la finca».

Los promotores del expediente recurren alegando, en esencia, que el registrador «no ha valorado correctamente el material probatorio tanto de los solicitantes como de la colindante opositora», y, tras señalar que «las fincas registrales de la colindante opositora son las 3424 y 3431», efectúan las extensas alegaciones que han quedado transcritas con el fin de intentar desvirtuar la aportada por la opositora.

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

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

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

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

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

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

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

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

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

a) En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

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

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

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

declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación de los promotores ha provocado la oposición de la titular de otras fincas registrales, acompañada de documentación jurídica y gráfica.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «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” (...)

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar 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 y como 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 aquel”.

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».

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

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

Madrid, 21 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.