

Resolución de 24 de marzo de 2025, 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 Ripoll por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados.

(BOE de 19 de mayo de 2025)

Registro de la Propiedad. Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Notificación a los colindantes. Alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación. Calificación registral.

El registrador se limita a constatar la existencia de la alegación, de la que deduce, como consecuencia necesaria, el cierre del expediente. Se incumple con esta actuación lo dispuesto en el segundo inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria cuando señala que, no invadiendo la georreferenciación solicitada dominio público o base gráfica inscrita, vistas 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. Y ese análisis es el que falta en el presente caso, pues **el registrador no fundamenta objetivamente su juicio** sobre las dudas de la identidad de la finca, **basándose exclusivamente en la sola presentación de alegaciones del colindante**.

Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Es decir, el registrador **debe justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes**, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. El registrador, al fundar su calificación negativa en la alegación de la colindante que manifiesta que la georreferenciación presentada invade su finca registral, da por cierto este hecho. Esta sola circunstancia ya merece la revocación de la nota emitida por el registrador.

La esencia del **juicio registral de la identidad de la finca** es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Pero la alegación del colindante no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, siquiera el cierre del expediente, sin culminar el asiento, como ocurre en el presente caso, aunque el registrador pueda basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente su juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca.

Una vez inmatriculada una finca con georreferenciación catastral, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, **no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199** para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirlas por otras, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada, doctrina aplicable al presente caso, donde el colindante no inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que presenta un plano topográfico que altera unilateralmente la realidad física de la finca inscrita, sin acreditar un título material para ello, negando la identidad de la georreferenciación inscrita de su finca registral, declarando ahora mayor cabida de la superficie inscrita, sin que presente un título que legitime dicha alteración.

En el recurso interpuesto por don M. P. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ripoll, don Guillermo Saavedra Rodríguez-Pomatta, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de su finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 30 de mayo de 2024 por el notario de Olot, don Ángel Arregui Laborda, con el número 1.016 de protocolo, don M. P. S., como titular registral de las fincas número 111 y 4.719 del término de Camprodon, solicitaba la coordinación gráfica de ambas fincas con la realidad física de la finca, modificando el límite de la finca 4.719 del término de Camprodon, constituyendo una servidumbre de paso entre ambas. La finca 4.719 se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia número 17043A021000280000YO, la cual constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, manifestando el otorgante que coincidía con la realidad física de la finca, solicitando la inscripción de su georreferenciación. La finca registral 111 se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral número 17043A021000500000YA, la cual no estaba inscrita, manifestando el otorgante que la georreferenciación catastral coincide con la realidad física, aportando también informe técnico que incorpora una georreferenciación con informe catastral de validación técnica con código seguro de verificación de resultado positivo.

II

Presentada el día 14 de junio de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ripoll, causando el asiento de presentación número 228 del Diario 2024, se inició por el registrador la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, por tratarse de una georreferenciación catastral. En la tramitación de dicho expediente, se formularon alegaciones que motivaron la siguiente nota de calificación:

«Guillermo Saavedra Rodríguez-Pomatta, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Ripoll.

Certifica:

Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca con Código registral único 17022000479785, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido C. C., A., con fecha 9 de agosto de 2024, como titular registral de la finca colindante número 139-F de Camprodon, para realizar la siguiente alegación: “Que esta parte, dentro del plazo establecido al efecto comparece y de acuerdo con la realidad física y la representación gráfica adjunta, manifiesta que después de analizar la documentación, ésta no se ajusta a la realidad física”.

Se adjunta al mismo dos archivos GML y cinco planos georreferenciados realizados por don J. A. C., Ingeniero Técnico en Topografía, colegiad [sic] número (...), en los que se aprecia dicho solape. Usada la aplicación informática auxiliar se comprueba dicho solape existente, del que resulta un solape entre ambas fincas de 33.410,53 m².

Conforme a lo anteriormente expuesto y según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se da por cerrado el presente expediente de rectificación de cabida.

La notificación de la presente calificación negativa comportará la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Durante este plazo

podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta calificación podrá: (...)

Ripoll, El Registrador, Don Guillermo Saavedra Rodríguez-Pomatta Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Guillermo Saavedra Rodríguez-Pomatta registrador/a titular de Registre de la Propietat de Ripoll a día trece de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. S. interpuso recurso el día 24 de diciembre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero.—En el certificado de certificación negativa de la coordinación gráfica de fincas y constitución de servidumbre de la finca n.º 4.719 de Camprodon notificada en fecha 4 de diciembre de 2.024 por parte de la Notaría de Olot de Don Ángel Arregui Laborda, se dice que en vista de los planos georreferenciados realizados por el ingeniero técnico en topografía sr. J. A. C. -aportados por la representación del Sr. A. C. C., titular de la finca registral 139/F de Camprodon, colindantes con la registral n.º 4.719-, se observa un solape entre las dos fincas de 33.410,53 m², por la cual cosa procede a dar por cerrado el presente expediente de rectificación de cabida.

Segundo.—Considera esta parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad de Ripoll, sean dicho con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta que no procede la denegación de la inscripción de la identificación gráfica propuesta, ya que no coincide en todo o en parte con ninguna otra base inscrita.

Este solape de fincas que se utiliza con motivo para la emisión de la calificación negativa no se produce, por los motivos que a continuación se expondrán:

A.—De la escritura de compraventa de la finca registral n.º 4.719 de fecha 26 de mayo de 2.021 (...), se indica que su superficie es de 256.986 m², es decir, prácticamente coincidente con la superficie resultante de la coordinación gráfica de esta finca que se solicitó en fecha 14 de junio de 2024.

B.—En segundo lugar, de la descripción registral vigente de la finca registral 139/F de Camprodon (...) la nota simple de la referida finca expedida por el Registro de la Propiedad de Ripoll.

La registral 139/F se describe de la siguiente manera:

“Idufir: 17022000482006.

Rústica. Finca número 186 del Polígono 27, hoy parcela 18 del polígono 21 y parcela 27 del polígono 19, que se localiza al PK (...) de la carretera (...), en el término municipal de Camprodon, antes Freixenet, en la zona llamada (...) antes (...) De cabida, en conjunto, 75.153,00 m² quedando dicha suma de la parcela dividida en tres designas de superficie 69.366,00 m², 1621,00 m² y 4166 m², las cuales se encuentran divididas por la carretera (...)

Por lo tanto, se reconoce que la cabida es de solamente 75.153 m² y que está compuesta por las siguientes catastrales: 17043A21000180000YG, 17043A019000270000YG y 001800200DG48D0001WL. Además, se dice que sí que consta inscrita la inscripción de la base gráfica con la superficie y linderos que establece su descripción.

Se califica negativamente la coordinación gráfica de fincas por solape entre fincas de 33.410,52 m². No obstante, dicho solape se toma en consideración únicamente a través del topográfico aportado para la representación del Sr. A. C. C. y no la descripción que establecen los títulos, ni de la realidad catastral. En todo caso, es evidente que el topográfico otorga más superficie a la registral n.º 139/F de la que tiene inscrita en el Registro de la Propiedad, ya que solamente de la superficie de la parcela catastral 18 y la parte de superficie que pretende sobre la registral n.º 4719 ya resulta que la registral n.º 139/F tiene una superficie de 102.862 m², muy superiores a los 75.153 m² que tiene inscritos y con representación gráfica registral.

C.–De la descripción registral de la finca n.º 139/F (actualmente propiedad del Sr. A. C. C.), se observa que no confronta con los linderos de la finca registral 111 (parcela catastral n.º 50 del polígono 21).

Los linderos de la finca n.º 139/F se describen registralmente de la siguiente manera: “Limita: norte, parte con la parcela 30 del polígono 19, parte con la parcela 19 del polígono 21 y parte con la parcela 28 del polígono 21, parte con parcela 71 polígono 19 (...); Oeste, con parcela 19 y 28 de polígono 21, y parte con Carretera (...); este, parte con la parcela 1 del polígono 71329, parte con la carretera de (...), parte a través de camino de servidumbres, camino público y zona verde, y parte con Río (...); y sur, parte con la parcela 12 del polígono 21, y parte con la parcela 7 del polígono 21, mediante la Acequia de (...) que es lindero natural entre las parcelas, y parte con la parcela 2 del polígono 72.315. La finca se encuentra totalmente dividida por la carretera (...).”

Por otra parte, de la descripción de la registral n.º 111 de Camprodon -propiedad del abajo firmante-, no figura que esta linde con la finca registral 139/F, sino que dice “Linda: Este, Sur y Norte, en tierra cultiva de J. V. y S.”, que era el anterior propietario de la registral n.º 4719. No menciona que por el Este linde con la registral 139/F.

La descripción de la finca registral 111 de Camprodon es la siguiente:

(...) Urbana. Torre hacia la parte de Camprodon, a una hora, poco más o menos, de dicha villa y casi al pie del camino que dirigí desde ésta a la heredad (...), de construcción moruna, derruida en su parte superior, de modo que carece de techos, de formación cuadrada, sin alto, ni habitación alguna interior, sin número, cuartel ni distrito, teniendo en todo su entorno una extensión de terreno yermo, de cabida todo junto, nueve áreas veintidós centiáreas. Linda Este, Sur y Norte con tierra que cultiva J. V.; y Oeste, con tierra también cultiva de R. C.

La finca de este número no resulta coordinada con el Catastro (...).

En consecuencia, el topográfico se excede de los linderos que figuran en la descripción registral de la finca n.º 139/F, finca de la cual si consta inscrita la base gráfica correspondiente. Por la cual cosa, el Sr. A. C. C. está ejerciendo una pretensión frente la finca registral n.º 4719 que es contraria a los propios actos anteriores, ya que inscribir una cabida coordinada gráficamente en el Registro de la Propiedad de 75.153 m².

D.–Finalmente, de la información catastral no se observa que la finca registral 139/F (parcela 18 del polígono 21) tenga los linderos que pretende el Sr. A. C. C., sino que los linderos georreferenciados catastrales coinciden plenamente con la coordinación gráfica de fincas presentada. Se debe tener en cuenta, que la Ingeniera Topográfica Sra. M. R. P. P. indicó en su certificado de fecha 8 de abril de 2.024 (folio 39 de la escritura de fecha 30 de mayo de 2.024 - Protocolo 1.016) que la superficie total medida de la registral n.º 4719 (parcela 28 del polígono 21) es de 257.852 m², añadiendo que coincide con la del catastro porque previamente ya se había hecho previamente la coordinación gráfica conjuntamente con el acuerdo entre los propietarios vecinos.

Esta coordinación gráfica conjunta anterior supone que ahora el Sr. A. C. C. no puede hacer valer un derecho o una facultad que contradice la conducta propia observada con anterioridad, más cuando esta tenía una significación inequívoca de la cual derivan consecuencias jurídicas incompatibles con la pretensión actual (...)

A la vista de las anteriores alegaciones, consideramos que procede la estimación de este recurso y que se inscriba la coordinación gráfica de fincas y constitución de servidumbre de la finca n.º 4719, atendiendo que la simple oposición del propietario colindante que únicamente se basa en un topográfico de parte no es motivo suficiente para realizar una calificación negativa, menos cuando la coordinación presentada por la finca de mi propiedad no coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o el dominio público.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 16 de enero de 2025 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2021, 5 de abril y 6 de septiembre de 2022, 12 de julio, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 18 de enero, 24 de febrero, 21 y 22 de marzo, 11 de abril, 14 de mayo, 26 de junio y 10 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública se solicita la inscripción de las georreferenciaciones catastrales de las fincas 4.719 y 111 del término de Camprodon. La primera tiene una superficie registral de 256.986 metros cuadrados y una superficie catastral de 257.852 metros cuadrados, siendo la diferencia de 866 metros cuadrados, inferior al 10 % de la cabida inscrita. La segunda tiene una superficie registral de 922 metros cuadrados, aunque catastralmente es de 9.022 metros cuadrados, lo cual puede deberse a un error material del asiento registral, puesto que, de la dicción de los linderos, ambas superficies pueden llegar a coincidir y lo que realmente se quiso decir en el Registro era que medía 99 áreas y 22 centiáreas.

2. El registrador de la Propiedad de Ripoll tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificación a los colindantes. Uno de los colindantes notificados formula alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, al considerar que la misma invade la finca de su propiedad, restándole una superficie de 33.410,53 metros cuadrados, lo que comprueba el registrador en su aplicación informática homologada, estimando las alegaciones del colindante y denegando la inscripción de la georreferenciación, sin mayores consideraciones.

3. El recurrente interpone el recurso alegando que no hay tal solape de fincas, puesto que la superficie de la finca 139 del término de Camprodon, propiedad del colindante alegante es de 75.153 metros cuadrados, correspondiéndose con la identidad de tres parcelas catastrales con referencias: 17043A021000180000YG, 17043A019000270000YG y 001800200DG48D0001WL. La superficie catastral de las tres parcelas suma 77.286 metros cuadrados. Pero del levantamiento topográfico que aporta el colindante notificado resulta que la finca tiene una superficie de 102.862 metros cuadrados, cuando la finca registral 139 tiene su base gráfica inscrita, resultando una superficie que es coherente con la catastral y la descripción registral de la finca, sin que la finca 139 colinde con la 111, según las respectivas descripciones registrales.

4. Antes de entrar en el análisis de las alegaciones que hace el registrador, procede realizar una precisión en cuanto al contenido de la nota de calificación registral. Desde un punto de vista formal, la misma no reúne los requisitos de claridad que se espera de una decisión registral tan trascendental como es la nota de calificación negativa, que podrían abocar al presentante a iniciar un pleito judicial para poder lograr la inscripción de la georreferenciación, en defecto de acuerdo.

En primer lugar, no indica cuál es la calificación registral del registrador, puesto que se limita a decir que cierra la tramitación del expediente por haberse presentado alegaciones de las que derivan una posible invasión de finca colindante, sin expresar cuál es decisión registral si

suspensiva o denegatoria. Como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1999, no hay verdadera calificación si la nota no recoge un juicio inequívoco acerca de la existencia o no de defectos, sino que se limita a invocar un potencial defecto sobre cuyo carácter definitivo no se pronuncia el registrador. Por tanto, formalmente, no hay en la nota emitida una auténtica calificación formal, puesto que no recoge la decisión sustantiva del registrador relativa a la práctica del asiento, limitándose a la decisión procedimental de cerrar el expediente.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 21 de marzo de 2024, que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación, objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso. Y aunque el registrador se limita a declarar concluso el expediente, su decisión acerca de la petición de inscripción, como culminación del procedimiento registral debe ser expresa, por ser decisión distinta de la procedimental de concluir el expediente, que se da en todo caso. A efectos de resolver el recurso, interpretamos que la decisión es denegatoria, aunque el registrador no lo manifieste.

5. Para resolver el presente recurso hemos de partir de la descripción de las fincas implicadas. La finca registral 4.719 del término de Camprodon se describe en el Registro como: «Rústica situada (...) en el término municipal de Camprodon, (Girona), con una casa denominada (...), de superficie doscientos cincuenta y seis mil novecientos ochenta y seis metros cuadrados. Linda al Norte con la parcela 19 del polígono 21, propiedad de T. C. M. y parte con camino de Camprodon; al Este con (...), parcela 18 del polígono 21, propiedad de los herederos de C. V. R. y parte con la parcela 7 del polígono 21, propiedad de T. V. B.; al Sur con parte de parcelas 5 y 11 del polígono 21 (...), propiedad de T. V. B. y parte con parcela 9 del polígono 21 (...), propiedad de J. B. G. y parte con parcela 29 del polígono 21, propiedad del Bisbat de Vic; y al Oeste con la parcela 27 del polígono 21 (...) propiedad de los herederos de C. V., mediante el camino (...) Referencia catastral: 17043A021000280000YO».

Su descripción actualizada, cuya inscripción se solicita, junto con la de su georreferenciación es: «Rústica situada (...), término municipal de Camprodon (Girona), con una casa denominada (...), con una superficie de doscientos cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados (257.852 m²). Limita: al Norte, con la parcela 19 del polígono 21 (...), parcela 50 del Polígono 21 (...) i con camino (parcela 9.002 del Polígono 21); Sur, parcela 18 del Polígono 21 (...), parcela 7 del Polígono 21 (...), parcela 11 del Polígono 21 (...), parcela 9 del Polígono 21 (...) y en parte con el camino (parcela 9.002 del Polígono 21); Este, parcela 19 del polígono 21 (...), parcela 50 del Polígono 21 (...), parcela 18 del Polígono 21 (...), parcela 7 del Polígono 21 (...), parcela 11 del Polígono 21 (...) y parcela 9 del Polígono 21 (...); y Oeste, parcela 50 del Polígono 21(...), parcela 9 del Polígono 21 (...) y con el camino (parcela 9.002 del Polígono 21). Referencia catastral 17043A021000280000YO».

La descripción registral de la finca 111 del término de Camprodon es: «Urbana: Torre hacia la parte de Camprodón, a una hora, poco más o menos, de dicha villa y casi al pie del camino que dirige desde ésta a la heredad (...), parcela 50 del polígono 21, conocida como (...), de construcción moruna, derruida en su parte superior, de modo que carece de techos, de formación cuadrada, sin alto, ni habitación alguna interior, sin número, cuartel ni distrito, teniendo todo su contorno una pequeña extensión de terreno de 9.022 metros cuadrados. Linda Este, Sur y Norte con tierra que cultiva J. V. S.; y Oeste, con tierra también cultiva de R. C. La finca de este número, no resulta coordinada con el Catastro».

Su descripción actualizada es: «Torre hacia la parte de Camprodon, a una hora, poco más o menos, de dicha villa y casi al pie del camino que dirigí desde ésta a la heredad (...), de construcción moruna, derruida en su parte superior, de modo que carece de techos, de formación cuadrada, sin alto, ni habitación alguna interior, sin número, cuartel ni distrito, teniendo en todo su entorno una extensión de terreno yermo, de cabida todo junto, nueve áreas veintidós centiáreas. Linda al norte parcela 19 del polígono 21 (...), y con la parcela 28 del polígono 21 (...); Sur, Este, Sur y Oeste con la parcela 28 del polígono 21 (...)».

La finca registral 139 se describe como: «Rústica. Finca número 186 del Polígono 27, hoy parcela 18 del polígono 21 y parcela 27 del polígono 19, que se localiza al PK (...) de la carretera (...), en el término municipal de Camprodon, antes Freixenet, a la zona llamada (...), antes (...) de cabida, en conjunta, 75.153,00 m² quedando dicha suma de la parcela dividida en tres suertes de superficies: 69.366,00 m², 1621,00 m², y 4166 m², las cuales se encuentran divididas por la carretera (...) Limita: Norte, parte con la parcela 30 del polígono 19, parte con la parcela 19 del polígono 21 y parte con la parcela 28 del polígono 21, parte con parcela 71 polígono 19 (...); Oeste, con parcela 19 y 28 del polígono 21, y parte con Carretera (...); Este, parte con la parcela 1 del polígono 71329, parte con la carretera de (...), parte a través de camino de servidumbre, camino público y zona verde, y parte con el río (...); y Sur, parte con la parcela 12 del polígono 21, y parte con la parcela 7 del polígono 21, mediante el riego de (...), que es límite natural entre las parcelas, y parte con la parcela 2 de polígono 72.315. La finca está totalmente dividida por la carretera (...)».

6. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos lleva al análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Invocando el registrador la invasión de una finca colindante inmatriculada, derivada de las alegaciones de un colindante notificado, procede analizar ahora es si el juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca está basado en criterios objetivos y razonados, para ser ajustada a Derecho.

7. En el presente caso, el registrador se limita a constatar la existencia de la alegación, de la que deduce, como consecuencia necesaria, el cierre del expediente. Se incumple con esta actuación lo dispuesto en el segundo inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria cuando señala que, no invadiendo la georreferenciación solicitada dominio público o base gráfica inscrita, «en los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales». Y ese análisis es el que falta en el presente caso, pues el registrador no fundamenta objetivamente su juicio sobre las dudas de la identidad de la finca, basándose exclusivamente en la sola presentación de alegaciones del colindante notificado.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando, como objetivamente, fundando su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. El registrador, al fundar su calificación negativa en la alegación de la colindante que

manifiesta que la georreferenciación presentada invade su finca registral, da por cierto este hecho. Esta sola circunstancia ya merece la revocación de la nota emitida por el registrador.

8. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

9. Pero, como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, la alegación del colindante no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, siquiera el cierre del expediente, sin culminar el asiento, como ocurre en el presente caso. Pero, el registrador puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente su juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca.

Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro. Y ello porque dicho indicio de controversia impide la culminación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la autoridad judicial en sede procedimental. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Y esta circunstancia, en el presente caso, no se ha producido.

10. El registrador no tiene en cuenta el contenido del Registro al decidir el cierre del expediente, del que interpretamos la calificación denegatoria. Del mismo resulta que la finca tiene su referencia catastral inscrita. Ello determina que, previamente, otro registrador emitió una calificación positiva sobre la correspondencia de la referencia catastral de la parcela con la identidad de la finca registral 4.719 del término de Camprodon, por cumplirse los requisitos del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Es decir, coincidían los localizadores y la diferencia superficial era inferior al 10 % de la cabida inscrita. Esta es una operación meramente literaria, resultado de la comparación de las respectivas descripciones de finca registral, que posibilita el intercambio de información entre Catastro y Registro, sin apoyo en elemento geográfico alguno ni rectificación descriptiva alguna, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023.

Pero, tener la referencia catastral inscrita no es un hecho inocuo, pues expresa la localización de la finca en la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), con un efecto meramente indiciario, que en modo alguno puede asemejarse a los importantes efectos jurídicos que produce la inscripción de la georreferenciación, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2024, e impide considerar la descripción de la finca como meramente literaria, al tener esa localización indiciaria.

11. También resulta del contenido del Registro que los linderos expresados en la descripción registral vienen a coincidir con los linderos actualizados cuya inscripción se solicita. Las diferencias pueden deberse a actualizaciones catastrales, pero básicamente confirman la identidad de la finca sobre la realidad física. Esta conclusión también se refleja en la existencia de una diferencia superficial inferior al 10 % de la superficie inscrita, que puede derivar del hecho de que con anterioridad a la Ley 13/2015 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, que podía adolecer de cierta imprecisión para determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley.

12. Pero, el hecho ciertamente relevante que resulta del contenido del Registro es que la georreferenciación de la finca colindante, cuyo titular formula alegaciones, está inscrita en el folio registral de la misma. Por tanto, se presume que el derecho existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, conforme al artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria y que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica incorporada al folio real, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 18 de enero de 2024, a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, el registrador ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo. En el presente caso, la finca colindante tiene una georreferenciación inscrita, que es respetada y es a dicha situación a la que debe de atender, si no se presenta un título adecuado que modifique esa georreferenciación.

Y ello porque la inscripción de la misma presupuso, en su momento, la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y su inscripción, sin la oposición del hoy promotor del expediente, por lo que es la realidad física que ha de ser tenida en cuenta por el registrador a la hora de identificar la hipotética invasión, pues es esa la que produce efectos jurídicos y no los planos cartográficos aportados por el alegante, que tienen mero carácter técnico. Por lo tanto, el alegante que, anteriormente había solicitado la inscripción de la georreferenciación catastral, manifestando que coincidía con la realidad física de su finca, ahora manifiesta en trámite de alegaciones, que la misma no se corresponde con la misma. Ello implica que el alegante, con su alegación como colindante, ha ido contra sus propios actos, como promotor del expediente que tuvo por objeto su finca.

Al respecto, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la modificación de una georreferenciación inscrita en la Resolución de 14 de mayo de 2024, al declarar que, inscrita la georreferenciación de origen catastral de una finca, pretende su titular registral inscribir una nueva georreferenciación catastral, con ampliación de cabida, alegando que su objetivo es únicamente rectificar el objeto de su compra, corrigiendo un error administrativo. La Dirección General no accedió a dicha pretensión del recurrente, al entender que no puede el titular registral rectificar unilateralmente la georreferenciación de una finca colindante. Ello también ocurriría en el presente caso al estimar el registrador la alegación del colindante, sin fundamentar objetivamente su juicio de identidad. Con ello, lo que realmente se hace es permitir que el colindante alegante pueda alterar unilateralmente la realidad física de su finca, tal como resulta del Registro e impedir a su colindante inscribir su georreferenciación, para beneficiarse del principio de legitimación registral del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, a pesar de que respeta la base gráfica inscrita de la finca colindante.

De igual modo, la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2023 declaró que una vez inmatriculada una finca con georreferenciación catastral, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirlas por otras, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. Esta doctrina es aplicable al presente caso, donde el colindante no inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que presenta un plano topográfico que altera unilateralmente la realidad física de la finca inscrita, sin acreditar un título material para ello, negando la identidad de la georreferenciación inscrita de su finca registral 139, declarando ahora que tiene un tercio más de la superficie inscrita, sin que presente un título que legitime dicha alteración.

13. Dicho la anterior y, entrando en el análisis de la alegación del colindante notificado, éste se limita a oponerse a la inscripción de la georreferenciación, alegando una invasión de su finca de 33.410,53 metros cuadrados, que trata de justificar con unos planos topográficos que alteran la realidad física amparada por el folio registral de la finca 139, con su georreferenciación inscrita, sin expresar la causa de dicha alteración ni el título en el que ampara la posible titularidad de esos 33.410,53 metros cuadrados, que nunca resultaron del historial registral de la finca 139 del término de Camprodon.

14. Respecto de la finca 111 del término de Camprodon, ante la omisión de la referencia a este expediente en la nota de calificación, no siendo colindante con la finca del alegante, si se han practicado los demás trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y no se ha presentado oposición, no manifestando el registrador ninguna duda de la identidad de la finca, ningún obstáculo parece impedir que pueda practicarse la coordinación gráfica de la citada finca.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por carecer la oposición del colindante alegante notificado de la virtualidad suficiente como para convertir en contencioso el expediente, lo que conlleva que el registrador no ha motivado objetivamente el juicio sobre la identidad de la finca.

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, 24 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.