

Resolución de 8 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Altea, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haberse recibido alegaciones de Administración Pública y de un titular colindantes en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

(BOE de 12 de febrero de 2025)

Registro de la Propiedad. Solicitud de inscripción de representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida. Alegaciones del Ayuntamiento. Oposición del colindante.

Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la **correcta extensión y descripción de la finca** como base del Registro.

Notificado el colindante en el curso del procedimiento, si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas. El **juicio registral de identidad** no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista material como desde el punto de vista jurídico, sin que el registrador pueda limitarse a una referencia genérica a los preceptos que, a su juicio, han sido infringidos, sino que debe indicar qué preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

Con la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, se refuerza la obligación del registrador de protección del dominio público, aunque no esté inmatriculado, puesto que además del deber de comunicación de la práctica de ciertas inscripciones, que regula el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la obligación de notificar previamente a todos los colindantes que puedan resultar afectados por la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca. Y para proteger ese dominio público, el artículo 199 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». Por ello, desde la publicación de la citada ley, la **protección registral del dominio público**, incluso el del no inmatriculado, es uno de los principios generales inspirador de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

En el recurso interpuesto por doña A. M. A. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Altea, don José Luis Valle Muñoz, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por haberse recibido alegaciones de Administración Pública y de un titular colindantes en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita el día 7 de mayo de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 32.659 del Registro de la Propiedad de Altea y consiguiente rectificación de su cabida, modificándose igualmente los linderos, de tal manera que, partiendo de una cabida inscrita de 6.802 metros cuadrados, se pasase a la inferior de 6.362 metros cuadrados, incorporando al título informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contenían la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca.

II

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

«En relación a la instancia de fecha 07/05/2024 suscrita por A. F., A. M., presentada en fecha 08/05/2024 con el número de entrada 3043 con el número de asiento 1448 del Diario 63 calificado el mismo se observa:

Hechos.

– Se solicita la inscripción de la base gráfica, reducción de cabida y modificación de linderos sobre la finca registral 32659 de Altea, con una cabida inscrita de 6.802 m², pasando a tener 6.362 m², conforme informe de validación gráfica alternativo que se acompaña de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

– Practicadas las comunicaciones a los colindantes catastrales y registrales, han tenido entrada en el Registro las siguientes alegaciones dentro del plazo legal establecido:

1. Alegación presentada por el Excmo. Ayuntamiento de Altea, expediente 3540/2024, en el sentido que se produce una invasión de dominio público de Altea, en Camino (...)

2. Alegación presentada por M. C. B. titular de la finca registral 7.546 del término municipal de Altea, identificada con la referencia catastral 03018A00500476, adjuntándose informe de validación gráfica frente a parcelario catastral en el que consta que existe un solapamiento de 50,49 m².

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 5 y 20 de marzo, 10 de abril y 12 de junio de 2019.

Se deniega el despacho de la inscripción de la base gráfica georreferenciada citada al aceptar el Registrador las alegaciones efectuadas por los colindantes afectados, ya que éstas, bajo su prudente criterio se encuentran debidamente motivadas de conformidad con el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, al aportar informes de validación gráfica alternativos y planimetría que demuestran el solapamiento entre ellas y la finca del promotor.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2017, entre otras, determina que la oposición del colindante no implica la necesidad de dar nueva audiencia al promotor para poder rebatir los argumentos del

alegante. Compete al registrador, a la vista de las alegaciones resolver lo que estime procedente, sin perjuicio, claro, del posible recurso contra la denegación de la inscripción solicitada.

Si la incorporación de la base gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...)

El registrador. Fdo. José Luis Valle Muñoz

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Valle Muñoz, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Altea a día cinco de septiembre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. A. F. interpuso recurso el día 11 de octubre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que ha sido notificado a la compareciente, calificación negativa de fecha 05/09/2024 del Registro de la Propiedad de Altea (...) respecto a la solicitud de inscripción de la actualización/rectificación de la descripción gráfica y descriptiva actual de la finca registral N.º 32.659, inscrita en el libro 279, tomo 1.058, folio 211, inscripción 1.ª, C.R.U.: 03053000043697, según el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Que, entendiendo, dicho sea, con el debido respeto, que la referida calificación registral no es conforme a Derecho en legal plazo y forma y en virtud del presente escrito se presenta recurso gubernativo frente la misma en base a las siguientes Alegaciones

Primera. La finca registral N.º 32.659 resulta de la agrupación, entre otras, de las parcelas 472 y 509 a las cuales nos referiremos específicamente en el presente recurso, y que aparecen identificadas gráficamente en los planos a los que se hace referencia a continuación.

La referida agrupación resulta de los siguientes títulos objeto de la calificación (...) integrado por los siguientes documentos: 2.1 Escritura pública de capitulaciones ante el notario de Madrid don Manuel Ramos Armero de 18/01/1991 con protocolo n.º 135; 2.2 Escritura pública de Segregación y Compraventa ante el notario de Alfas del Pi don Antonio Magraner de 15/05/1987 con protocolo n.º 818; 2.3 Escritura pública de Agrupación ante el notario de Alfas del Pi don Antonio Magraner de 06/06/1988 con protocolo n.º 1083; 2.4 Escritura pública de Agrupación ante el notario de Altea don Salvador Pastor de 12/07/2002 con protocolo n.º 2183; 2.5 Escritura pública de Compraventa ante el notario de Alfas del Pi don Antonio Magraner de 13/01/1986 con protocolo n.º 85; 2.6 Escritura pública de Compraventa ante el notario de Alfas del Pi don Antonio Magraner de 06/06/1988 con protocolo n.º 1082.

[Se inserta plano]

Segunda. Que la calificación registral desestimatoria de la solicitud de la compareciente de inscripción de la actualización de la base gráfica y descriptiva de la finca registral n.º 32.659 (resultante de la agrupación de las fincas catastrales grafiadas con los números 472 y 509 [...]) se ha producido sin la debida apreciación por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Altea del valor probatorio fehaciente de la información gráfica de la Finca con Referencia Catastral 03018A005090540000UA, que se reproduce a continuación:

[Se inserta plano de la parcela catastral citada]

Es decir que la desestimación de la solicitud de mi mandante, y lo erróneo (dicho sea, con el debido respeto) de la calificación registral que se recurre resulta de la falta de consideración de que existe un camino público municipal que bordeando por los lindes Norte y Este la parcela numerada como 473 en ambos documentos (y no perteneciente a mi mandante), se prolonga descendiendo en dirección Sureste para constituir la totalidad del linde Este de la parcela número 509, propiedad de mi mandante.

Tercera. La finca registral n.º 7.546 inscrita a favor de Dña. M. C. B. no es colindante en forma alguna con la parcela n.º 509 (que junto con la parcela n.º 472, constituye la finca registral n.º 32.659) propiedad de la compareciente.

Consta fehacientemente acreditado de la Certificación Catastral descriptiva y gráfica y con Referencia Catastral 03018A005005090001IH, correspondiente a la parcela 509, que la misma (integrante junto con la parcela 472 de la Finca Registral 32.659), no es colindante por ningún linde con la Finca Registral n.º 7.546, inscrita a favor de la Sra. C. Parcela (la de ésta última) a la que se identifica con la denominación "(...)" y que corresponde a la referencia catastral 03018A005004760000UA.

[Se inserta plano de la referida parcela catastral]

Es decir que existe una clara disparidad entre la descripción gráfica y descriptiva de la parcela 509, con Referencia Catastral 03018A005005090001IH, y la parcela denominada (...) con referencia catastral 03018A005004760000UA.

La Sra. C. titular de la Finca Registral n.º 7.546 ha invadido dos fincas ajenas sin título alguno habilitante para ello. A saber:

1. La parte del camino municipal que separa la parcela 509 propiedad de mi mandante, con la parcela (...) propiedad de la Sra. C.

2. Parte (50,14 m2 exactamente) de la parcela 509. Invasión de la Sra. C. contraria a Derecho con relación a la cual esta parte anuncia el ejercicio de las acciones legales pertinentes para la recuperación de la parte invadida, y la declaración del pleno dominio de la misma a favor de la compareciente.

[Se inserta imagen]

Aparece grafiado en línea trapezoidal en rosa los 50,14 m2 de la parcela 509, invadidos por la Sra. C.

Nótese como el linde Este de la parcela 509 está constituido por el camino público municipal, y que el grafiado de dicho linde Este coincide exactamente con la delimitación gráfica del plano aportado por el Ayuntamiento de Altea.

[Se inserta imagen]

Cuarta. De la vulneración del art. 199 LH.

La calificación registral objeto del presente recurso vulnera el contenido del art. 199.1 LH por cuanto en el párrafo 5 de dicho epígrafe establece lo siguiente:

"El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

En el supuesto objeto del presente recurso, existe una clara disparidad entre la representación gráfica catastral de la parcela 509, con Referencia

Catastral 03018A005005090001IH, y la parcela denominada (...) con referencia catastral 03018A005004760000UA.

De tal forma que la calificación registral objeto del presente recurso, dicho sea, con el debido respecto, no es conforme a Derecho por las razones siguientes:

1. Porque la calificación registral no debiera conforma (sic) a Derecho contener pronunciamiento distinto al de "suspensión" de la solicitud de inscripción en los términos suplicados por la compareciente, hasta tanto en cuanto no se produzca resolución de la Dirección Provincial del Catastro resolutoria de la discrepancia gráfica y descriptiva de las dos Certificaciones catastrales anteriormente referidas. Esto es, la de la parcela 509, con Referencia Catastral 03018A005005090001IH, y la parcela denominada (...) con referencia catastral 03018A005004760000UA.

2. Porque en ningún momento y en base a la disparidad fehacientemente acreditada existente entre las 2 certificaciones catastrales (referidas ambas a una única realidad topográfica y georreferenciada), la calificación registral que se recurre puede dar por válido el contenido de las alegaciones vertidas por la Sra. C. titular registral de la finca 7.546.

3. Porque el Ayuntamiento de Altea además de haber informado (como obra en el expediente) con relación al trazado del camino público municipal (...) con relación al linde norte de la parcela 472, también acompaña en su informe de 12/06/2024 vuelo fotogramétrico con fotografía (...), de la que resulta claramente que el camino público municipal discurre y constituye el linde Este de la parcela 509 propiedad de la compareciente, separando dicha parcela 509, de la parcela (...) propiedad de la Sra. C.

[Se inserta imagen]

Es de destacar: que la delimitación gráfica del linde Este de la parcela 509 resultante de la certificación catastral 03018A005005090001IH de la misma (...), la representación gráfica de la parte invadida por la Sra. C. (...) y la representación gráfica del vuelo fotogramétrico del camino público municipal (...) son totalmente coincidentes, y unánimemente contrarios a la descripción gráfica de la parcela (...), y de la inscripción registral de la finca n.º 7.546, cuyo linde Oeste de la misma se describe J. R. M., cuando debería ser Camino Público Municipal.

[Se inserta imagen]

De dicho plano resulta claramente lo siguiente:

1. Que existe una invasión de dominio público municipal del camino identificado como la parcela 9054 del polígono 5 con referencia catastral 03018A00509054 de titularidad del Ayuntamiento de Altea (...). La superficie invadida es de 128,11 m² tal y como se aprecia en el plano anterior.

2. Que la finca que se pretende coordinar por parte de doña M. C., supone un exceso de cabida de 177 m² respecto de la cabida que consta inscrita. Superficie coincidente con la suma de la parte invadida del camino público municipal, y de la compareciente doña A. M. A.

Adjunto se acompaña (...) Informe Pericial sobre Invasión de Finca (...) del Término Municipal de Altea de 7 de octubre de 2024.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tenga por presentado este escrito junto a los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto Recurso Gubernativo contra la calificación negativa de 05/09/2024 del Expediente con el número de entrada 3043 con el número de asiento 1448 del Diario 63 del Registro de la Propiedad de Altea y, tras los trámites oportunos, suspenda la rectificación de la descripción gráfica y descriptiva de la inscripción de la finca registral 32.659 de Altea hasta tanto en cuanto, -previa audiencia y consulta del Ayuntamiento de Altea con relación al trazado y recorrido del camino

público municipal por el linde Norte de las parcelas 472 y 473 y por el linde Este de las parcelas 509 y 510, correlativo linde Oeste de la parcela (...), se resuelva por la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda la discrepancia existente entre las referencias catastrales 03018A005005090001IH y 03018A005004760000UA. Y que una vez resuelta la discrepancia por la Dirección General del Catastro se acuerde la inscripción en el Registro de la Propiedad de Altea de los lindes solicitados para la finca 32659, conforme a lo solicitado, inscribiendo como linde de la parcela 509, integrante de la finca registral 32659, el siguiente: Este camino público municipal».

IV

El registrador de la Propiedad de Altea emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 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; 9 y 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 17 de noviembre de 2015, 15 y 21 de marzo, 12 de abril, 6 de mayo y 19 de junio de 2016, 17 de julio y 4 de septiembre de 2017, 13 de abril y 5 de diciembre de 2018 y 24 de julio, 19 de septiembre y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio, 30 de octubre y 23 de diciembre de 2020, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 21 de febrero, 20 de junio y 10 de noviembre de 2022, 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo, 15 y 26 de junio, 4 y 8 de julio, 8 de septiembre, 7 y 29 de noviembre y 4, 5 y 15 de diciembre de 2023 y 11, 30 y 31 de enero, 22 de marzo y 11 de junio de 2024.

1. Mediante instancia privada fechada el día 7 de mayo de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Altea el siguiente día 8, bajo el asiento de presentación número 1.448 del Diario 63, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de la registral 32.659 del Ayuntamiento de Altea.

Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte del Ayuntamiento de Altea y del titular de la registral 7.546. El primero pone de manifiesto que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se invade un camino público, y el segundo se opone a la inscripción pretendida alegando que es titular de la finca desde el año 2020 con una delimitación exterior idéntica a la actual, la cual está contenida en un informe de validación gráfica que se presentó en el Registro de la Propiedad de Altea a efectos de lograr la inscripción de la base gráfica de su finca, si bien no llegó a practicarse la operación registral solicitada, resultando de la superposición de la representación gráfica atribuida a la registral 32.659 sobre la base gráfica contenida en el informe de validación que acompaña a las alegaciones una invasión de más de 50 metros cuadrados.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada, por considerar debidamente motivadas las alegaciones efectuadas por los colindantes afectados.

La recurrente, sostiene, en cuanto a la alegación formulada por el titular de la registral 7.546, que la citada finca, que se corresponde con la parcela 476 del polígono 5, no es colindante con la finca de su propiedad, por existir entre ambas el camino público respecto del que la Administración municipal alega su invasión, para afirmar posteriormente que el titular de la registral 7.546 ha invadido tanto parte del referido camino como una porción de 50,19 metros cuadrados de la finca de su propiedad; entiende que existe una clara disparidad entre la representación gráfica catastral de la parcela 509 y la 476, ambas del polígono 5, debiéndose suspender la inscripción solicitada hasta tanto no recaiga resolución de la Delegación Provincial del Catastro resolviendo la referida discrepancia; que la alegación del Ayuntamiento de Altea

pone de manifiesto que el camino público constituye la línea de separación entre las propiedades del promotor del expediente y del colindante opositor, y que la representación gráfica contenida en el informe de validación aportado por el colindante conlleva un exceso de cabida de 177 metros cuadrados, resultando tal exceso de la antes aludida invasión del camino público y de una porción de 50 metros cuadrados de la finca del promotor.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 32.659 del Ayuntamiento de Altea cuenta con una cabida inscrita de 6.802 metros cuadrados y se corresponde con las parcelas catastrales 472 y 509, del polígono 5.

- de la representación gráfica alternativa propuesta resulta una superficie de finca de 6.362 metros cuadrados.

- la registral 7.546 se corresponde con la parcela 476 también del polígono 5.

- según la cartografía catastral, las parcelas 509 y 476 se encuentran separadas por la parcela 9054, siendo esta última un camino público.

- de la representación gráfica alternativa que acompaña al escrito de alegaciones del colindante resulta que el referido camino público, en la parte del mismo que discurre por el lindero oeste de la parcela 476 se encontraría incluido íntegramente dentro de la misma, junto con una porción de la parcela 509 que, junto con la parcela 472, se corresponde con la registral 32.659.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la misma ley, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

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

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. Notificado el colindante en el curso del procedimiento, si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General.

El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista material, como declaró la Resolución de 11 de enero de 2024 (vid., por todas) y desde el punto de vista jurídico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin que el registrador pueda limitarse a una referencia genérica a los preceptos que, a su juicio, han sido infringidos, sino que debe indicar qué preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

8. En cuanto a la invasión demanial alegada por el Ayuntamiento de Altea, debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro Directivo respecto a la protección del dominio público que es un principio general, vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio que «los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial». Así lo declaró en Resoluciones como la de 29 de noviembre de 2019.

Con la entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, se refuerza la obligación del registrador de protección del dominio público, aunque no esté inmatriculado, puesto que además del deber de comunicación de la práctica de ciertas inscripciones, que regula el artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la obligación de notificar previamente a todos los colindantes que puedan resultar afectados por la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca. Y para proteger ese dominio público, el artículo 199 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».

Por ello, desde la publicación de la citada ley, es doctrina reiterada de esta Dirección General que la protección registral del dominio público, incluso el del no inmatriculado, es uno de los principios generales inspirador de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así lo declaró en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 30 de octubre de 2020, entre otras, afirmando la existencia de una «obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución».

El informe de la Administración Pública ha de ser concluyente y estar emitido por la autoridad competente, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, lo que ocurre en el presente caso, estando suscrito por el concejal de Patrimonio y sustentado en informe emitido por la arquitecto municipal.

9. Y, por lo que se refiere a las alegaciones formuladas por el colindante, las mismas se encuentran sustentadas en un informe técnico y en un informe de validación elaborado en base al mismo.

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación del cotitular colindante para formular la oportuna oposición, al resultar acreditada su colindancia en el presente expediente, pues aunque este extremo se cuestiona en el mismo escrito de recurso, tal falta de colindancia la fundamenta el promotor exclusivamente en la cartografía catastral; sin embargo, de la representación gráfica georreferenciada aportada por el colindante sí resulta la colindancia con la registral 32.659, lo que viene a admitirse por el titular registral de esta última cuando arguye en su escrito de recurso que el titular de la registral 7.546 ha invadido una porción de 50,14 metros cuadrados de la finca de su propiedad.

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar

a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en los escritos de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto.

Y, tal y como ha sostenido este centro directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de una porción de terreno perfectamente delimitada, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación de las fincas, pues promotor y alegante declaran que respectivamente han invadido una porción similar en su superficie de sus fincas, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los 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».

10. Finalmente, en cuanto al argumento de la recurrente de que lo procedente sería suspender la inscripción solicitada hasta tanto se resuelva por la Delegación Provincial del Catastro la presunta discrepancia gráfica entre las parcelas 509 y 476 del polígono 5, debe señalarse que como ya ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, el resultado de la tramitación del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

A la vista de ello, la eventual iniciación de un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, no puede conllevar una calificación suspensiva de la inscripción, que se apartaría de la doctrina reiterada que esta Dirección General sostiene en cuanto al alcance denegatorio que debe tener la nota de calificación en estos casos, tal como resulta del fundamento tercero de esta resolución, pues el resultado derivado del citado procedimiento no se trasladará sin más al Registro de la Propiedad y precisará la tramitación de cualquiera de los procedimientos regulados en la legislación hipotecaria para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca; y como el objeto del recurso es resolver si la calificación registral está o no ajustada a Derecho, estando en el presente caso debidamente fundamentadas las dudas del registrador, debe confirmarse la denegación de la inscripción pretendida, habida cuenta además de que la representación gráfica que se pretende inscribir consiste precisamente en una representación gráfica alternativa, la cual, por concepto, no respeta la cartografía catastral, por lo cual no puede alegarse por el recurrente la existencia de una discrepancia entre

parcelas catastrales como fundamento de una posible estimación cuando lo pretendido contradice precisamente la cartografía catastral en que el mismo se apoya como argumento en su escrito de recurso.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 8 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.