

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9967 *Resolución de 26 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lucena n.º 1 a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lucena número 1, doña María Teresa Zapico Díaz, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 4 de julio de 2023, con firma ratificada ante registrador de la Propiedad el mismo día, se solicitaba la constancia registral de la disminución de la cabida de la finca registral número 23.645 del Registro de la Propiedad de Lucena número 1 y la inscripción de su representación gráfica, tomada de informe técnico e informe de validación gráfica catastral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Lucena número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable de la instancia suscrita en Lucena, el cuatro de Julio del año dos mil veintitrés por Don J. A. M. P., cuya firma ha sido ratificada con fecha cuatro de Julio del año dos mil veintitrés por el Registrador de Lucena Don Alfredo López-Frías López-Jurado, que se presentó telemáticamente en esta Oficina a las trece horas del día cuatro de Julio del año dos mil veintitrés, motivando el asiento de presentación 521 del Diario de Operaciones 167, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, se ha suspendido la inscripción de la modificación de cabida reseñado, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Se presenta instancia en la que Don J. A. M. P., como titular registral de la finca 23.645 de este distrito hipotecario, solicita que, al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se practique la modificación de la descripción de la citada finca, con arreglo a la certificación técnica que incorpora, en la que consta que la finca se ubica en el Cerro (...) y tiene una superficie de 35 áreas, 32 centiáreas y 75 centímetros cuadrados, en lugar de las 52 áreas y 10 centiáreas que constan en la descripción registral de la misma, y sus linderos actualizado son: al Norte, camino del Ayuntamiento, con referencia catastral 14038A0900090030000XT, al Sur, F. A. C. O., con referencia catastral 14038A090000790000XK, al Este, finca de J. A. O. J., con referencia catastral 14038A090000210000XX, y al Oeste, finca de A. A. D., con referencia catastral 14038A090000150000XK.

Junto con la instancia, presenta: - Certificado de técnico, con el GML correspondiente, del que resulta que la finca tiene la superficie antes dicha de 35 áreas, 32 centiáreas y 75 decímetros cuadrados, y que está localizada catastralmente en el polígono núm. 90, parcela núm. 16, del término municipal de Lucena. - El título de adquisición de la finca, que provocó la inscripción a su favor, en el que la descripción es coincidente con la del registro. - Un plano firmado el veinte de noviembre de dos mil veinte por ingeniero técnico en topografía y por los titulares de las parcelas catastrales colindantes a la que es objeto del expediente, en el que todos los firmantes se reconocen como legítimos propietarios de sus respectivas parcelas y manifiestan su conformidad a la corrección del parcelario catastral de acuerdo a dicha planimetría. Figurando en este plano como titular de la parcela 14038A09000016 el promotor del expediente, y sin la intervención de la actual titular catastral de la misma.

Con carácter previo a la presentación de la instancia de solicitud del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en este Registro se presentó acta de notoriedad para inmatriculación, autorizada por la Notario de Lucena Doña María Estrella Mohedano García, el veintidós de diciembre de dos mil veintidós, con el número de protocolo mil quinientos ochenta y siete, siendo promotora Doña M. J. J., y teniendo por objeto la finca identificada con la referencia catastral 14038A090000160000XR. En la misma, manifiesta la promotora que su título de propiedad es la escritura de donación otorgada en Lucena, el día veintidós de agosto de dos mil diecinueve, ante la misma Notario, y que hizo a su favor su madre, Doña A. J. C., y que esta señora, a su vez, adquirió la finca por herencia, careciendo de título escrito de dominio. Con posterioridad, se presenta en este Registro un escrito firmado por la Notario Sra. Mohedano García, en el que se da por finalizado negativamente el expediente notarial de inmatriculación por oposición presentada por Don J. A. M. P., al manifestar este último que la finca que se pretende inmatricular es la de su propiedad, es decir, la registral 23.645, objeto del expediente ahora calificado.

Dentro del plazo legal de alegaciones del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se presenta en este Registro escrito firmado por Doña M. J. J., en el que manifiesta su negativa a que se lleve a cabo la inscripción de la finca descrita a nombre del promotor del expediente, en base a la siguiente documentación: - Certificación catastral con referencia 14038A090000160000XR, polígono 90 parcela 16, del término de Lucena, en la que figura que el titular catastral del 100 % del dominio es M. J. J., y que la finca está situada en el Cerro (...), con una superficie de 3778 metros cuadrados y sus linderos al norte, sur y este son coincidentes con los consignados en la solicitud de inicio del expediente, salvo por el oeste, que según el certificado catastral la parcela linda con otra de Don J. A. M.P., con referencia 14038A090000150000XK. - Antecedentes de catastro, de los que resulta que la parcela desde el año 1996 era titularidad de Doña A. J. C. - Escritura pública de donación otorgada el 22 de agosto de 2019, ante Doña M.^a Estrella Mohedano García, con protocolo número 856, en la que Doña A. J. C. dona a su hija, Doña M. J. J., la finca identificada con la referencia catastral 14038A090000160000XR, y en la que la donante manifiesta que adquirió la finca por herencia, careciendo de título escrito de dominio. - Certificación tributaria de la Hacienda Local referente al giro del impuesto en el año 2019 a nombre de Doña M. J. J. - Y acta notarial de inicio de expediente de inmatriculación de la finca identificada con la referencia catastral 14038A090000160000XR, a la que antes se ha hecho referencia en esta calificación, y que concluyó con la oposición de Don J. A. M. P.

Examinada toda la documentación anteriormente reseñada, la Registradora que suscribe tiene dudas fundadas que impiden la inscripción de la modificación descriptiva solicitada por el promotor, ya que la finca objeto del expediente es prácticamente coincidente con la que figura en Catastro a nombre de Doña M. J. J., que si bien en su día la intentó inmatricular a su favor infructuosamente, puesto que se opuso Don J. A. M. P., como titular registral de la finca, y a cuyo favor actúan todos los efectos jurídicos de la fe pública registral (art. 38 de la Ley Hipotecaria), no puede obviarse que existe una situación contradictoria entre la finca inscrita y su base gráfica alternativa, que ahora

pretende acceder al registro, y la parcela que figura en catastro y en la escritura de donación por la que la adquirió la señora J., y que esta situación debe ser resuelta en otra sede que no es la registral.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Tratándose de documentos administrativos la calificación se extiende además, según el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, “a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido”, “a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento”, “a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro”. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 25 de junio de 2005, si se compara el artículo 99 con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en los documentos administrativos al Registrador le compete el control sobre los trámites e incidencias esenciales del procedimiento o expediente.

Segundo. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, permite al Registrador, motivadamente según su prudente criterio, no inscribir la base gráfica aportada, por existir dudas fundadas en las circunstancias expuestas en el apartado anterior, hasta que sean despejadas y aclaradas la identidad de la finca.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa a la autoridad que ha expedido el documento calificado, y al presentante que lo ha remitido a este Registro, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

Lucena, fecha de la firma electrónica La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Teresa Zapico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Lucena 1 a día catorce de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. P. interpuso recurso el día 29 de febrero de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«– Que con respecto a la finca registral 23.645 y como titular registral de la misma, solicité en su día, de conformidad al artículo 199.2 de la ley hipotecaria una rectificación de la superficie de la misma, en concreto una reducción de su superficie para adaptarla a la realidad extra registral, pasando ésta de 52 áreas y 10 centiáreas a su superficie real que consta en la certificación técnica de 35 áreas, 32 centiáreas y 75 centímetros cuadrados.

– Aporté escritura pública de fecha veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y uno ante el Notario Juan Valverde Lergo y además inscripción en el registro de la propiedad de Lucena número uno, con fecha 10 de diciembre de 1992.

– El desarrollo del 199.2 se encuentra basado en el informe emitido por el técnico Don D. C. B. de fecha 14 de febrero de 2023.

– También se acompañó en su día junto a la solicitud de 199.2 un plano de conformidad de lindes firmado, ante el jefe del área de gestión tributaria, por todos los colindantes que manifiestan y conocen la situación y se reconocen como legítimos propietarios y manifiestan acuerdo para la corrección del parcelario catastral.

Fundamentos de Derecho.

La registradora en su nota de calificación hace referencias de manera poco concreta al contenido del artículo 18 de la Ley hipotecaria y 98 de su reglamento y al 99 del RH.

La registradora suspende la inscripción de la modificación de cabida cuando del contenido de su nota parece que lo que quiere es denegar y no señala medios de subsanarlo en caso de que sea suspensión.

En los fundamentos de derecho no expresa defectos concretos y hace alusiones genéricas a obstáculos, dudas y falta de claridad.

Estas afirmaciones no se centran en el expediente que nos ocupa.

Es un expediente del artículo 199.2 que se realiza en base a una medición alternativa realizada por un técnico competente y colegiado.

El 199 permite a la registradora no inscribir la base gráfica que se solicita y en este caso la disminución de superficie, pero siempre que haya una motivación clara y fundamentada en derecho.

Insisto que es una disminución de superficie y no responde a la realización de ninguna modificación hipotecaria.

En el caso que nos ocupa, las alegaciones se hicieron sin acompañar, una medición de un técnico y justificándose en un catastro erróneo y un título inválido.

Catastro erróneo, pues ese ha sido el motivo de que se utilice el 199.2, y no el 199.1 y erróneo como puede desprenderse del plano de lindes firmado por todos los vecinos y de lo que claramente resulta de la certificación del técnico D. C. B. que se incorpora como documento adjunto.

Y un título inválido el de los que hacen las alegaciones, pues es un acta para inmatricular en donde no se justifica el título previo, cosa que advierte el notario, y que no permitió inmatricular la finca por presuntas irregularidades que impidieron su inscripción y que han motivado denuncias del promotor del expediente contra la parte que ha hecho las alegaciones sin medición alternativa.

Así el 199.2 dice literalmente:

“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.”

La registradora por tanto ha admitido las alegaciones sin considerar que nos encontramos ante un 199.2 y que no se ha aportado una medición técnica contradictoria por la parte que ha hecho las alegaciones. Mantiene por tanto una posición arbitraria que

es contraria al espíritu del procedimiento registral y al propio procedimiento del 199.2 de la ley hipotecaria.

Georreferenciación gráfica alternativa con validación catastral positiva, pero con oposición de colindante que no sólo alega invasión de su parcela como titular catastral que sería insuficiente, sino también alega la invasión de la finca registral de su propiedad colindante que implica controversia entre titulares.

La Resolución de 20 de junio de 2022, en relación con una solicitud de georreferenciación gráfica alternativa con validación catastral positiva, confirma la denegación del registrador ante la oposición de un colindante que alega que invade una parte de su propia finca registral, y si bien, la alegación no es suficiente cuando el opositor es un titular catastral que no ha realizado ninguna georreferenciación en su finca, pues debe prevalecer conforme a los principios hipotecarios quien solicita primero dicha georreferenciación, en el presente caso, el opositor colindante no sólo alega una parcela catastral a su favor, que no sería suficiente, sino la titularidad de una finca registral procedente de segregación con una determinada superficie inscrita que sí resulta invadida por la que ahora se solicita o al menos se produce controversia entre titulares que no es posible resolver por la vía del artículo 199 LH, sino que deberá acudir a la demanda del último párrafo del artículo 198 LH sin perjuicio de la posibilidad de solicitar la conciliación del artículo 103 bis LH si están de acuerdo en ello ambas partes. La propia Resolución hace una enumeración de los principios hipotecarios que se aplican a la georreferenciación, como son el de prioridad, tracto sucesivo, legitimación, oponibilidad del artículo 32 LH.

Es doctrina de esta Dirección General, sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterada entre otras por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023:

“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.”

En el presente caso las dudas de la registradora son que pueden afectar los resultados de la rectificación de superficie (disminución de superficie) y la determinación de la base gráfica, a una finca que ni siquiera está inscrita y cuya inmatriculación se ha denegado.

Favorece la calificación, al presunto titular no inscrito sobre el inscrito con justo título y con medición técnica alternativa que se utiliza ante un catastro erróneo.

Y lo basa también en datos catastrales de la parte que realiza las alegaciones cuando estamos en un procedimiento del 199.2 LH en donde lo que se utiliza es una medición alternativa, emitida por un técnico colegiado que certifica y responde de ella.

La parte que realiza las alegaciones fundamenta su oposición también en que son los titulares de la finca, pero en base a datos catastrales y resulta que catastro no es ningún registro que determine titularidades sino solamente un inventario de bienes con finalidad económica y tributaria.

El promotor del expediente 199.2 LH, tiene título notarial más antiguo, inscripción en el registro de la propiedad, planos y reconocimiento de los propietarios colindantes donde solicitan la corrección del parcelario catastral e informe emitido por un técnico colegiado y responsable.

– La Dirección considera no justificadas las dudas, cuando y cito literal: “quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la

georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar". Resolución de 2 de noviembre de 2023.

Y este es el caso concreto que nos ocupa en la tramitación de este expediente.

Es por ello que solicito se revoque la calificación y se proceda a la inscripción y finalización del expediente del 199.2 de la Ley hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 1998, 26 de abril de 2011, 2 de agosto y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 y 23 de abril y 27 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020, 28 de julio de 2021, 14 de julio y 11 de noviembre de 2022 y 30 de enero, 28 de febrero, 14 y 30 de marzo, 11 de mayo, 11 y 25 de julio, 2 de noviembre y 5 de diciembre de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica de la registral 23.645 y simultánea rectificación de su cabida, que partiendo de una superficie inscrita de 5.210 metros cuadrados pasaría a la inferior de 3.532,75 metros cuadrados, con alteración de sus linderos. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, a resultados de la tramitación del mismo, fue planteada oposición por la titular catastral de la parcela 14038A090000160000XR, respecto de la que se afirma su correspondencia con la finca objeto del expediente.

La registradora basa su negativa a la inscripción solicitada en la circunstancia de que la finca objeto del procedimiento es prácticamente coincidente con la que figura catastrada a nombre de quien plantea la oposición, habiendo intentando esta última lograr la inmatriculación de la finca en virtud de expediente de dominio notarial para la inmatriculación de fincas no inscritas regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, no habiendo logrado tal pretensión por haberse cerrado la tramitación del acta por la oposición del titular registral de la propia finca 23.645; añadiendo que no puede obviarse que existe una situación contradictoria entre la finca inscrita y su base gráfica alternativa, que ahora pretende acceder al registro, y la parcela que figura en Catastro y en la escritura de donación por la que la adquirió la titular catastral de la parcela en cuestión, y que esta situación debe ser resuelta en otra sede que no es la registral.

El recurrente sostiene, en síntesis, que las alegaciones no están basadas en informe técnico alguno y se sustentan sobre un título inválido, pues en el acta notarial otorgada a efectos de lograr la inmatriculación, no se justifica título de adquisición; que la titularidad catastral es errónea, resultando que Catastro es un registro administrativo que no determina titularidades; que la calificación favorece a quien no tiene su dominio inmatriculado y apoya su eventual derecho sobre la finca en virtud de un título de fecha posterior al suyo; y, en definitiva, que la nota de calificación no está suficientemente motivada.

2. 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.

3. En el presente caso, es necesario poner de relieve que no consta incorporada la referencia catastral de la registral 23.645, que en la instancia calificada se afirma indubitadamente corresponderse con la parcela 14038A090000160000XR, si bien se acude al uso de una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, conforme al número segundo, ordinal 2, de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro, de 23 de septiembre de 2020:

«La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria.»

Su inscripción puede producirse, incluso en el caso de oposición de algún colindante, pues continúa disponiendo el ordinal 2 del número segundo citado: «Si concluida la tramitación del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria se hubiera inscrito la representación gráfica alternativa, aun en el supuesto de haberse formulado oposición expresa por parte de algún titular catastral afectado, el registrador de la propiedad hará constar el estado de “precoordinada pendiente de procesamiento” y remitirá al Catastro, por medios telemáticos, el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación gráfica alternativo que incorpore la georreferenciación inscrita, así como un enlace o vínculo electrónico al contenido de la certificación en la que consten las incidencias del expediente registral tramitado, incluyendo la motivación jurídica por la que el registrador hubiera desestimado las oposición formulada, y todo ello al objeto de que puedan ser tenidas en cuenta en el procedimiento de rectificación catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El Catastro comunicará al Registro de la Propiedad el resultado de dicho procedimiento a los efectos oportunos» (cfr. Resolución de 11 de noviembre de 2022).

4. Procede por tanto revisar si se cumple la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, conforme a la cual:

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

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

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

d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación

de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

5. En el concreto caso de este expediente, la oposición procede, no de un titular colindante (éstos prestaron su conformidad a la representación gráfica propuesta, en escrito que se acompaña a la instancia presentada, ni se han planteado alegaciones en el curso del procedimiento), sino de quien resulta ser titular catastral de la parcela cuya correspondencia con la finca objeto del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se afirma y no es contradicha ni por el titular registral ni por el catastral que formula las alegaciones. Aunque, como señala el artículo 199, «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 puedan ser tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

6. El titular catastral que formula alegaciones pretende hacer valer tal circunstancia, su titularidad catastral, como elemento obstativo a la inscripción pretendida. El recurrente pone de relieve la circunstancia de que las alegaciones presentadas no están sustentadas en informe técnico alguno. A este respecto, debe señalarse que este Centro Directivo ha manifestado la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 o 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengán acompañadas de un principio de prueba –que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto–, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

7. En cuanto al fondo del asunto, y que se concreta en la falta de coincidencia en la titularidad de la finca registral 23.645 y la parcela 14038A090000160000XR, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, contenida, entre otras, en las Resoluciones de 30 de enero, 28 de febrero, 30 de marzo y 11 de julio de 2023. Tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

Así, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado

en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

8. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 5 de diciembre de 2023, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la petición de inscripción, cuya redacción, en su caso, realizará el registrador en la forma determinada por la Ley, sin que la misma quede al arbitrio de los particulares y a la que se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los actos administrativos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

9. Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, que es aquella finca material, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Por ello, no siendo realidades conceptuales coincidentes, puede ocurrir que una finca registral, con su código registral único esté integrada por varias parcelas catastrales, cada una con su propia referencia catastral. O viceversa, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales.

10. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente a la registradora. Así lo han declarado, entre otras, las Resoluciones de 23 de abril de 2018 y 25 de julio de 2023. Ese juicio de correspondencia debe ser objetivo y razonado. Para ello, esta operación ha de consistir en el análisis de coherencia interna entre la descripción y georreferenciación aportada en el título y entre la descripción registral y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación registral. Si existe esa coherencia interna, el registrador debe proceder al análisis de la coherencia externa, mediante la comparación de términos homogéneos. Es decir, entre la descripción literaria del título y la del Registro y entre los recintos, como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; entre la georreferenciación aportada y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, conformada por el registrador en su aplicación homologada

para el tratamiento de las bases gráficas, traduciendo la descripción registral sobre la cartografía catastral, básica para identificar las fincas registrales (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) y las demás representaciones gráficas de las que pueda el registrador disponer, conforme al párrafo octavo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, cuando señala: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».

Sin embargo, no se contiene en la nota de calificación juicio alguno sobre la correspondencia o falta de ella entre la registral 23.645 y la parcela 14038A090000160000XR, ni tampoco se formula juicio alguno sobre la falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada y la concreta porción de territorio a que se refiere la meritada finca, en los términos en que se expresa la Resolución de 28 de julio de 2021.

11. Finalmente, es preciso señalar, y así lo hace la propia registradora en su nota de calificación, que a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter «iuris tantum» de que los derechos inscritos «pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 24 de febrero de 1998 y 26 de abril de 2011), el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos, únicamente atiende a la titularidad catastral, sin tener en cuenta que ambas realidades, finca registral y parcela catastral, tienen diferente naturaleza y finalidad, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta resolución.

Por tanto, dado que quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar, procede estimar el recurso (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 2023).

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

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