

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14707 *Resolución de 27 de junio de 2024, 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 Avilés n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de finca.*

En el recurso interpuesto por don R. C. P. L., en nombre propio y en representación de su madre, doña M. C. L. N., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés número 1, don Jaime Luis Sanjuán Jiménez, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante acta complementaria de actualización de descripción de inmueble otorgada el día 6 de octubre del año 2023 ante el notario de Oviedo, don Juan Antonio Escudero García, con el número 1.285 de protocolo, los otorgantes solicitaban la rectificación la descripción de la finca registral número 30.751 de la Sección Primera de Avilés, manifestando que la misma se correspondía con la parcela 269 del polígono 9 del Catastro, cuya referencia catastral era 33004A009002690000WR, cuya superficie registral era de 1.258 metros cuadrados, la catastral era de 1.222 metros cuadrados y la real, cuya inscripción solicitaba, era de 1.273,15 metros cuadrados, que resultaban de la georreferenciación alternativa presentada, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, solicitándose, además, la inscripción de los linderos actualizados de la finca.

II

Presentada el día 11 de diciembre de 2023 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Avilés número 1, se procedió a tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que comparecieron para realizar las alegaciones varios de los colindantes notificados, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Don Jaime Sanjuan Jiménez, registrador de la Propiedad de Avilés número uno, provincia y Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, declara:

Que previa calificación del Acta complementaria de actualización de descripción de inmueble otorgada el día 6 de Octubre del año 2023 ante el Notario de Oviedo Don Juan

Antonio Escudero García, protocolo número 1285, que se presentó el 11 de diciembre del año 2023 bajo el Asiento 2251 del Diario 175, de la calificación registral resulta:

Hechos:

Que en virtud del referido documento, Don R. C. P. L. en nombre y representación de su madre Doña M. C. L. N. O., rectifica la descripción de la finca registral número 30751 de la Sección Primera de Avilés, que se corresponde con la parcela 269 del polígono 9 del Catastro, con lo que la finca pasa a tener la siguiente descripción: Solar sin edificar, sito en [...], concejo de Avilés, cerrado sobre sí. Tiene una superficie de mil doscientos setenta y tres metros y quince decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela catastral número 261 del polígono 9; por el Sur, con la parcela catastral número 270 del polígono 9; al Este, con las parcelas [sic] catastrales números 371, 372 y 263, todas del polígono 9, y en la punta o esquina Sur-Este, con las números 267 y 268 del mismo polígono; y, por el Oeste, con la parcela catastral número 9036 del polígono 9 o carretera. La superficie y general descripción del inmueble resulta de informe de validación y medición topográfica efectuado por el Ingeniero Técnico en Topografía Don A. G. G., colegiado número [...] del Colegio de Asturias, identificado con el CSV número [...].

Iniciado el procedimiento contenido en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria se practicaron las notificaciones pertinentes a Doña M. L. H. B., Don J. A. M. F., Doña M. A. M. G., Don J. L. A. G., Don S. G. G., Don J. M. G. M. y Doña A. L. P. N. P.—Con fecha 23 de Enero del año 2024 se personan en las dependencias del Registro de la Propiedad de Avilés Número Uno, Don J. M. G. M. con NIF número [...] y Doña M. C. F. R. con NIF número [...], y como colindantes notificados se oponen a la continuidad del procedimiento iniciado alegando que la finca catastral 270 de su propiedad es una finca conforme a la realidad geográfica del terreno y que ya se ha realizado el deslinde y el amojonamiento, por lo que no procede iniciar el procedimiento alegado, ya que la finca 270 tiene realizado un estudio topográfico en el cual se describen [sic] cuáles son sus delimitaciones, deslindes y amojonamientos y que además existe un suco en el terreno de la finca 270 que sirve para delimitar a las dos fincas colindantes (la 270 y la 269) y que los amojonamientos o finsos se han delimitado desde el suco al interior de la finca por lo que no cabe duda alguna de que la finca colindante [sic] 269 no figura bien dibujada en el catastro y en la finca de nuestra propiedad, la 270 es conforme al estudio topográfico (se adjunta estudio [sic] topográfico con la configuración de la parcela).

Con fecha 25 de Enero de 2024 se presenta por el Ayuntamiento de Avilés, notificación referente al Expediente número AYT/492/2024 en virtud del cual se hace constar que la finca 269 en la actualidad tiene una superficie de 1.222 m², y que con la nueva geometría pasaría a tener 1.273 m². Se fija en 1.250 m² la superficie mínima exigida por la normativa urbanística municipal para edificar en dicha finca. Deslinde de las parcelas 261 y 269: Se hace constar que la geometría ahora propuesta en el informe no es acorde con el plano obrante en la licencia de construcción de la vivienda de la catastral 261. En aquel momento la 261 deslindaba por una pared de piedra a modo de muro de contención que salva el desnivel entre ambas fincas, realizando una pequeña curvatura a diferencia de la geometría propuesta, donde es recta. Respecto de la parcela 270, el IVGA no modifica los linderos con esta, pese a que ya se observa a simple vista en la propia wep [sic] del Catastro la diferencia entre la geometría catastral y la realidad de la posesión efectiva. Se hace constar [sic] que desde el camino se aprecia como el deslinde entre las dos fincas se realiza mediante un suco de unos 40 cm de desnivel y que a lo largo de su traza se han colocado diversos mojones de hormigón que constan en expedientes municipales incoados por los propietarios de la parcela catastral 270.—Se hace constar que todo lo anterior pone de relieve que no existe correspondencia entre la geometría propuesta en el IVGA y la finca con representación catastral 269 del polígono 9, pudiendo encubrir en esta tramitación algún negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria que bien podría estar afectando a los colindantes y escapando de la normativa urbanística de modificación de la estructura de las fincas. Por todo lo expuesto el Ayuntamiento de Avilés se opone a la

inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas de la parcela catastral número 269 según el IVGA aportado.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Además, el indicado precepto configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».

Téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse.

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».

En el presente caso, Don J. M. G. M. y Doña M. C. F. R. aportan informe de medición suscrito con fecha 28 de Mayo del año 2018 también por un Ingeniero Técnico en Topografía, que contradice el informe de validación gráfica aportado en el título calificado. Por otro lado, dicho informe está respaldado por el informe del Ayuntamiento de Avilés al manifestar éste que el mismo consta en distintos expedientes municipales.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho y vistos los artículos 9, 10, 13, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; 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, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 24 de abril, 11 y 21 de mayo, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 14 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril y 5 de mayo de 2022 y 23 de febrero de 2023, suspendo la inscripción de la actualización de descripción de inmuebles y de la representación gráfica de la finca por existir dudas en cuanto a la identidad de la finca.

No procede la práctica de la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

La presente nota de calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el Art. 323.1 de la Ley Hipotecaria.–La presente nota de calificación podrá [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jaime Luis Sanjuan Jiménez registrador/a de Registro de la Propiedad de Avilés número uno a día seis de marzo de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. C. P. L., en nombre propio y en representación de su madre, doña M. C. L. N., interpuso recurso el día 5 de abril de 2024 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«I. Esta parte es legítima propietaria por herencia, de la finca objeto de este procedimiento y que lleva por nombre [...], que tiene por número de registro 30.751 y por finca catastral la 269 del polígono 9, concejo de Avilés y lugar de [...] La finca, que resulta inscripción 6.^a (la 1.^a es de 1.896), mide según títulos y registros; “un día de bueyes”: medida propia del Principado de Asturias y que equivale a 1257,22 m².

II. Tras preparar escritura para donación de esta entre los comparecientes (madre e hijo), pudieron comprobar que su medida en el catastro era inferior a esa superficie mínimamente, concretamente era de 1222 m² en catastro (35 m² menos que en registro y realidad).

III. Personados en la finca, se pudo comprobar que la parcela presentaba un error de delimitación con la colindante por el norte, la 261 del mismo polígono 9, que incorrectamente invadía una línea de uno 35 m² aproximadamente de nuestra parcela. Tras comprobar estos extremos con el colindante, este manifestó su conformidad a lo manifestado y se firmó un acta de deslinde con la indicación correcta de la parcela.

IV. Con esa documentación y plano firmado por el colindante, se formalizó un acta complementaria de descripción con deslinde. de la parcela norte, rubricado por este y que presentó al registro para su coordinación, ya que la medida registral era de 1257,22 m².

V. La referida solicitud, solo modificaba ese lindero norte V con respecto a la parcela n.º 261, sin tocar ni alterar la delimitación de ninguno de los otros colindantes.

VI. Sin que afectase a otros colindantes, el registrador dio traslado a todos los colindantes que reiteramos, no estaban afectados.

VII. Solo se personó el titular de la parcela n.º 270 catastral, que no es afectado por la petición ni en nada concierne lo expresado, ya que sobre su parcela nada se solicita, estando conformes al lindero catastral de la misma.

VIII. El titular de la parcela catastral 270, se opone a la inscripción del acta alegando básicamente que considera que nuestro interés es obtener 1.250 m² para que la parcela sea edificable y que el titular de la 261 realizó el proyecto de su vivienda en expediente municipal, con los lindes catastrales que se refieren en el proyecto. O sea que alega no en relación con intereses propios (que no se ven afectados, ya que no se toca ese lindero), si no con respecto a intereses de terceros, que, además, somos los que hemos formalizado la escritura y realizado el acuerdo que se refiere en acta complementaria.

IX. El titular de la 270, refiere que entre su finca y la nuestra existe “un suco” y ambas están “finsadas” (amojonadas). Nuestro [sic] acta en nada refiere interés o modificación con respecto al linde de la 270, que esta correctamente delimitado en catastro y sobre el terreno.

X. El titular de la parcela 270 solo refiere actos propios de amojonamiento y medición, pero no aporta siquiera su título y el registrador, no adviera siquiera la superficie registral que presenta su parcela en registro con relación a catastro.

– Por mor de esas manifestaciones del titular de la parcela 270, el registrador emite una calificación negativa y nos emplaza a este recurso alegaciones:

Primera. De la realidad registral de nuestra parcela:

Nuestra parcela viene perfectamente descrita en el catastro, con linderos y camino, con una superficie clara y precisa; un día de bueyes: El día de bueyes es una unidad de superficie del ámbito rural, ya en desuso. Es la extensión de terreno que podía arar una

pareja de bueyes en un día. Equivale a 1.800 varas castellanas cuadradas, equivalente a 12 áreas, 57 centiáreas, 72 decímetros y centímetros cuadrados o 28,800 palmos cuadrados. 1.257,7269 metros cuadrados.

Equivalencias en el sistema métrico [...]

Por tanto, según títulos y registro, nuestra parcela mide 1.257,726 m². Es la 5.^a inscripción y viene inscrita con esa medida desde el S. XIX.

Segundo. De la representación gráfica del catastro.

[se inserta imagen]

El catastro refiere una medición conforme a su planimetría de 1222 m², 35 menos que en los títulos, una diferencia de menos de un 25 %, siendo más beneficiosa paradójicamente el registro.

Tercero. De la realidad de la parcela.

[se inserta imagen]

La parcela sobre el terreno esta correctamente delimitada por camino, cierres y setos. Solamente en el linde norte, con respecto a la parcela 261 había una pequeña diferencia, que medida por el perito con respecto a la distancia entre la línea del catastro y el muro, arrojo una diferencia de 50 m².

[se inserta imagen]

Se firmo y adjunto el acuerdo del propietario de la parcela 261.

– No hay ninguna otra parcela afectada por el acuerdo y la medición.

[se inserta imagen]

Cuarto. De lo pretendido por esta parte.

Esta parte no quiere entrar en elucubraciones sobre nuestra pretensión, es bien sencilla. Tenemos en registro 1257 m² y en catastro 1222, sobre el terreno, el plano del catastro con el lindero norte presenta un error en la representación gráfica y de acuerdo con el titular de ese lindero, adaptándola a la realidad.

[se inserta imagen]

Nosotros reclamamos solamente y acordamos con el propietario de la parcela colindante 261, lo *[sic]* legítimos límites de nuestra parcela. Pretendemos por tanto dar validez a la realidad registral. Según medición serian 1273 m², pero obviamente nos vale la simple validación de los 1257 m² registrados desde el S. XIX.

Quinto. De la coordinación catastral.

Hemos realizado y se ha validado en el catastro la modificación planteada.

[se inserta imagen]

Está presentado y validado por el catastro el acuerdo, que no afecta a ninguna otra parcela del entorno más que las de los comparecientes.

Sexto. De la proporción en las diferencias de superficies conforme Registro.

Nuestra finca está inscrita con 1257 m², por tanto, es plenamente inscribible la diferencia referenciada en nuestra escritura, ya que la diferencia con Catastro es de

un 2.5 % y con respecto a lo solicitado, 1273 es apenas de un 1.2 %. Todo ello es inferior al 5 % y se realiza conforme a los tramites indicados por el Registro.

[se inserta imagen]

Séptimo. De la inadecuada estimación a un 3.º no afectado.

El registrador de Avilés comunica este acuerdo a un 3.º titular de una parcela colindante no afectada y este (cuya parcela tiene una medición muy inferior en cabida con respecto al registro), la 270, para que realice alegaciones con respecto a una cuestión que no le concierne. Es más, este alega con respecto a cuestiones vinculadas a terceros que comparecen y están de acuerdo, no compareciendo el resto de colindantes, por lo que están de acuerdo.

No sabemos que es más grave, que se le notifique a un no afectado o que se acepten alegaciones de ese 3.º con respecto no a lo que le afecte a él, sino a un 3.º que comparece y está de acuerdo (refiriendo expedientes administrativos que no conciernen). Tampoco alcanzamos a entender en que le concierne ni le perjudica lo que hemos planteado, cuando su parcela tiene una cabida registral muy inferior.

– No alcanzamos a entender porque el registrador acoge esas alegaciones y suspende la inscripción, cuando nuestra parcela mide en registro 1257 m² y no afecta en nada al reclamante (no sabemos porque convocados)

Octavo. De la inadecuada resolución del registrador.

Como refiere el art. 205: El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En este caso no se puede albergar duda alguna, ya que la finca está coordinada con el catastro, está registrada, identificada y las diferencias de cabida son inferiores al 5 %. Las alegaciones son de un recurrente no comprometido y con respecto a cuestiones que no le afectan. Consecuentemente, el registrador no debió admitir esa posición y no debió emitir resolución negativa a la inscripción solicitada o al menos, debió dejarla vinculadas a los 1257 m² registrados desde antiguo.

– Quedando abierta y expedita la vía judicial de considerar afectado algún derecho propio.

Es por ello que:

Solicito se admita el recurso y consecuentemente le levante el suspenso la inscripción de la finca arriba indicada, en la manera, delimitación y cabida que arriba se representa y solicita o subsidiariamente, se refiere la misma a la cabida actual registral; ello en cuanto a la procedencia del título y la solicitud de inscripción realizada, así como por la manifiesta incoherencia de la estimación de unas alegaciones de un tercero no afectado y que alega cuestiones que no le conciernen, no albergando dudas lo manifestado conforme a los art. 205 y correlativos. Acreditando la propiedad y realizando el trámite en derecho en la manera requerida por el propio registro, con adecuado cumplimiento del procedimiento.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 23 de abril de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 2 de diciembre de 2020, 22 de diciembre de 2021, 19 de enero de 2022, 24 de mayo, 12 de julio, 29 y 30 de noviembre y 5, y 15 de diciembre de 2023 y 20, 24 y 27 de febrero, 26 de marzo y 11 de abril de 2024.

1. En el presente caso, mediante acta complementaria de la descripción de la finca se solicita el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de la finca registral 30.751 de la Sección Primera del término municipal de Avilés, que pasa de una superficie de 1.258 metros cuadrados, según Registro, a una superficie de 1.273,15 metros cuadrados según la georreferenciación alternativa aportada.

2. Presentada dicha acta notarial en el Registro de la Propiedad, aportándose una georreferenciación alternativa con informe de validación gráfica de contenido positivo, del que resultan titulares registrales y catastrales afectados, el registrador inicia la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. En su tramitación uno de los colindantes presenta alegaciones al entender que la georreferenciación alternativa aportada invade terrenos de su propiedad y de la propiedad de la finca lindante por el norte con la que es objeto del expediente. También el Ayuntamiento de Avilés, notificado por ser la finca objeto del expediente lindante con camino público, realiza alegaciones, en el sentido de declarar que, aunque la georreferenciación aportada no invade dominio público, su geometría es errónea respecto a la delimitación de la parcela 269 objeto del expediente, con relación a la 270, que linda por el sur con la primera, la cual está delimitada por un suco y está fisada, como puede observarse en la sede electrónica del Catastro, superponiendo la cartografía catastral sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente.

3. Contra dicha nota de calificación recurre el titular registral, alegando en su escrito de interposición del recurso que el colindante alegante no resulta afectado por la georreferenciación aportada, puesto que se han respetado los linderos que resultan del Catastro, y la delimitación por el lindero norte se corresponde con lo firmado en el acta de deslinde con el propietario de la parcela 261, el cual no ha presentado alegaciones.

4. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, 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 dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «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; 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».

5. Como declaró 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 fondos 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. Además, la doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

6. En el presente caso, el registrador funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, basándose especialmente en lo informado por el Ayuntamiento de Avilés, que entiende que la geometría no es correcta, tanto respecto del lindero norte, entendiéndose que la línea propuesta no respeta la de la delimitación de la parcela 261, que consta en el Ayuntamiento, como del lindero sur, donde la georreferenciación alternativa aportada, que coincide en este lindero con la catastral no se ajusta a la realidad física, es decir al límite de separación de las parcelas 269 y 270, que es un suco, desde el cual se han realizado los amojonamientos o finsos, invadiendo la parcela 270, lo cual es también ratificado por el titular de la citada parcela, que como colindante notificado formula alegaciones.

7. Para resolver el presente recurso debemos analizar las situaciones respecto a cada uno de los linderos norte y sur de la finca objeto del expediente. Respecto a la modificación del lindero norte, debe señalarse que la línea de delimitación aportada por el recurrente debe mantenerse. Y ello por las siguientes razones: primero porque el recurrente alude a la existencia de un acuerdo de deslinde con el propietario de la parcela 261, pues realizada la delimitación técnica de ambas parcelas, se observó, según el recurrente, que se invadían 35 metros cuadrados de la parcela 269, que se corresponde con la finca registral objeto del expediente. No se aporta por parte del recurrente dicho acuerdo de deslinde, pero lo cierto es que el colindante titular de la parcela 261, habiendo sido notificado, no ha formulado alegaciones, por lo que se entiende que consiente tácitamente con la delimitación propuesta. Dicha invasión resulta también de la mera observación de la cartografía catastral, donde la línea catastral de delimitación de las dos parcelas no discurre sobre el muro edificado delimitador de la propiedad de estas. Las afirmaciones del Ayuntamiento en su informe no pueden influir en la anterior conclusión, puesto que la solicitud de licencia de obras del titular de la parcela 261 se basó en la georreferenciación catastral, que es inexacta en cuanto a este lindero norte de la finca objeto del expediente. Por tanto, dicha georreferenciación podrá ser mantenida, cuando pueda inscribirse la georreferenciación.

8. Es errónea la apreciación del recurrente, cuando afirma en su escrito de interposición del recurso que el alegante carece de legitimación para alegar, pues invoca el perjuicio a una finca de la que no es titular. Ciertamente, el alegante se refiere a la

inexactitud de la georreferenciación alternativa aportada con la georreferenciación catastral de la parcela 261 del polígono 9 y, respecto de ella, no habiendo formulado oposición el titular de esta, también notificado, dicha alegación no puede ser invocada por el registrador para fundar su calificación negativa. Pero, el alegante también invoca la invasión de su propia parcela, y estando legitimado para ello, el registrador puede tomar en consideración sus alegaciones para fundar su nota de calificación, como permitió la Resolución de 26 de marzo de 2024, cuando declara que si bien, 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 significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio.

9. Sin embargo, respecto a la georreferenciación de la finca objeto del expediente respecto a la finca colindante por el sur, aplicando las mismas razones que nos han llevado a la anterior conclusión, respecto a este lindero, nos llevan a la conclusión contraria en cuanto al lindero sur. En primer lugar y, a diferencia de lo que ocurría respecto al lindero norte, donde no hay alegación del colindante, en este lindero sur, el titular de parcela 269 formula oposición alegando: «que la finca catastral 270 de su propiedad es una finca conforme a la realidad geográfica del terreno y que ya se ha realizado el deslinde y el amojonamiento, por lo que no procede iniciar el procedimiento alegado, ya que la finca 270 tiene realizado un estudio topográfico en el cual se describen [sic] cuáles son sus delimitaciones, deslindes y amojonamientos y que además existe un suco en el terreno de la finca 270 que sirve para delimitar a las dos fincas colindantes (la 270 y la 269)». El colindante alegante aporta la documentación técnica en la que basa su alegación. Dicha situación es, además, ratificada por el informe del Ayuntamiento de Avilés y puede comprobarse fácilmente si se consulta la cartografía catastral en la sede electrónica de la Dirección General de Catastro.

10. Por ello, la nota de calificación del registrador es ajustada a Derecho, desde el punto de vista material y formal, pues el registrador funda objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023, las dudas registrales han de 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, que es lo que ocurre en el presente caso. El juicio de identidad del registrador no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como ha exigido reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de abril de 2024, entre otras.

11. De dichas dudas, además puede resultar un indicio latente de contienda judicial, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 22 de diciembre de 2021: «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». Por ello, esta Dirección General ha declarado en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que 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. Y como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el

expediente del artículo 199, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

12. Quizás, consciente de ello y de la posible invasión de la finca colindante por el sur, el recurrente se allana a inscribir la superficie que resulta del Registro, es decir, los 1.258 metros cuadrados, con lo cual no hace sino que ratificar la nota de calificación registral, al entender que la georreferenciación aportada puede alterar la realidad física de la finca objeto del expediente amparada por el folio registral, lo cual constituye el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así lo señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014, 21 de marzo de 2016 o 2 de diciembre de 2020, entre otras, al declarar: «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 encontramos 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».

13. En el presente caso, la georreferenciación aportada por el promotor de expediente altera la realidad física amparada por el folio registral, en cuanto al lindero sur de la finca objeto del expediente, lo que constituye la causa de la rectificación de la superficie de la finca, al incluir en la superficie de la finca objeto del expediente una franja de terreno incluida en la finca registral que se corresponde con la parcela 270, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad sobre la franja discutida.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación respecto a la denegación de la inscripción de la georreferenciación aportada en cuanto al lindero sur, por invadir una finca colindante, siendo necesaria la presentación de una nueva georreferenciación que sea coherente con la superficie registral, tras el allanamiento que realiza el recurrente en su escrito de interposición del recurso, en la que se respete la delimitación física del lindero sur, el suco, manteniéndose la georreferenciación del lindero norte sobre la pared delimitadora y separadora de la finca objeto del expediente con su finca colindante por el norte, que se corresponde con la parcela 261 del polígono 9 del Catastro.

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, 27 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.