

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22904 *Resolución de 11 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Arenas de San Pedro a inmatricular una finca por existir dudas de identidad al concurrir oposición de un colindante afectado.*

En el recurso interpuesto por don D. G. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro, don Jorge María Gomeza Olarra, a inmatricular una finca por existir dudas de identidad al concurrir oposición de un colindante afectado.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 13 de junio de 2023 ante el notario de Madrid, don Miguel Yuste Rojas, con el número 2.478 de protocolo, acompañada de escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada el mismo día bajo el número precedente de protocolo, los causahabientes de don A. G. G. aceptaban su herencia y se adjudicaban el bien inventariado, que se describía como urbana, sita en Pedro Bernardo: «Se asienta sobre un solar de quinientos cuarenta metros cuadrados (540 m²), de los que están ocupados por la edificación 89 m², destinándose el resto a patio. La planta baja se destina a almacén, con una superficie construida de ochenta y nueve metros cuadrados (89 m²). La planta primera se destina a vivienda, con una superficie de construida de noventa y dos metros cuadrados (92 m²). Ambas plantas están comunicadas entre sí por escalera interior y distribuidas en dependencias propias para habitar. La total superficie construida es de ciento ochenta y un metros cuadrados (181 m²)». La finca descrita no se hallaba inmatriculada. Posteriormente, fue objeto de donación a favor de doña E. G. C.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la propiedad de Arenas de San Pedro, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 1629 del año: 2023.
Asiento N.º: 789 Diario: 75.
Presentado el 27/06/2023 a las 13:00:00.
Presentante: G. G. D.
Interesados: I. G. G., D. G. G., E. G. C.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: donación.
N.º Protocolo: 478/2023 de 13/06/2023.
Notario: Miguel Yuste Rojas, Madrid.

I. Hechos.

Primero. Con fecha 27 de junio de 2023 se presentó en este Registro de la Propiedad escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, Miguel Yuste Rojas, el día 13 de junio de 2023, con número de protocolo 478/2023. El documento ha causado el asiento de presentación 789 del Diario 75.

En virtud del citado documento se pretende, por parte de E. G. C., la inmatriculación de una finca consistente en una edificación de dos plantas sobre un solar de 540 metros cuadrados, de los que están ocupados por la edificación 89 metros cuadrados, en término municipal de Pedro Bernardo, calle (...) con referencia catastral: 7066209UK3576E0001UZ.

En dicho documento comparece como donantes: Don I. G. G., con NIF número (...), y Don D. G. G., con NIF número (...); y como donataria: Doña E. G. C., con NIF número (...). En este acto los donantes, donan, pura y simplemente, a su madre, Doña E. G. C., la finca anteriormente descrita, quien acepta la donación.

Los donantes, habían adquirido la finca anteriormente descrita en virtud de Escritura de Aceptación de Herencia al fallecimiento de Don A. G. G., autorizada el día trece de junio de dos mil veintitrés, ante el Notario de Madrid, Don Miguel Yuste Rojas, bajo el número 2.477 de protocolo, en dicho documento, fallece Don A. G. G., el día uno de octubre de dos mil nueve en estado de casado con Doña E. G. C., de cuyo matrimonio tuvo dos hijos llamados: I. y D. G. G. Dicho causante falleció sin haber otorgado testamento, por lo que se instó la correspondiente declaración de herederos abintestato, ante la Notaria de Arena de San Pedro, Doña Almudena Martínez Tomás, iniciada el día 11/12/2009 y finalizada por la citada Notaria el día 13 de enero de 2010, bajo el número 29 de protocolo, y por la que son nombrados herederos sus dos citados hijos, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria, correspondiente al cónyuge supérstite. Doña E. G. C., renuncia, pura y simplemente, a la herencia de su citado cónyuge. Practicándose las operaciones particionales por los herederos, adjudicándose el único bien inventariado a favor de los dos hijos, por mitad y proindiviso.

Habiéndose tramitado el expediente a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron presentadas alegaciones por parte de los colindantes M. G. G. junto con su esposo J. A. P. C. y L. G. G., alegando que el solar de 390,33 m², que queda fuera de lo que ocupa la edificación existente, no les pertenece a los transmitentes, a salvo del suelo que ocupa la vivienda construida; el resto del solar al frente y a la izquierda de dicha vivienda, corresponde al caudal relicto de los causantes Don J. G. G. y Doña A. G. M., abuelos paternos de los donantes y suegro de la donataria, y el resto del solar que se sitúa al fondo de la edificación de 60,67 m² pertenece a un tercero, Don G. N., vecino de Pedro Bernardo.

Hacen constar que a instancia de Doña M. G. G. y su hermano L. G. G., se sigue juicio ordinario frente a los interesados en el documento, además de frente a su hermano Don A. G. G., cuya demanda fue presentada en el Juzgado de Arenas de San Pedro, el 25 de mayo de 2023.

Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador competente apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

II. Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos los artículos 9 b), 18, 19, 19 Bis, 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 (LH); las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero y 16 de mayo de 2005, 29 de abril, 15 de junio, 1 de julio y 17 de octubre de 2006, 19 de febrero de 2008, 2 de febrero y 10 de marzo de 2010, 17 de octubre de 2011, 26 de octubre de 2012 (2.^a), y 17 de noviembre de 2015; resulta la siguiente:

III. Calificación.

– El Registrador que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas por adolecer la documentación presentada de los siguientes defectos impositivos de su inscripción:

Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas en el expediente a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada, por existir dudas fundadas sobre la propiedad de la porción de terreno no ocupada por la construcción.

IV. Parte dispositiva.

Jorge María Gomeza Olarra, Registrador del Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 323 párrafo 3.º LH.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación (...)

Arenas de San Pedro, veintiocho de noviembre del año dos mil veintitrés El registrador (firma ilegible) Fdo. Jorge María Gomeza Olarra.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. G. interpuso recurso día 19 de junio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha de 22 de mayo 2024 le ha sido notificado, calificación de suspensión del registro de la propiedad N.º [sic] respecto al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la donación pura y simple de la finca con referencia catastral: 7066209UK3576E0001UZ.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Jorge María Gomeza Olarra, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación de suspensión de fecha 27 de junio de 2023 en la entrada N.º: 1629 del año 2023, asiento N.º 789, Diario 75 (...) en base a los siguientes:

Hechos.

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 27 de junio de 2023 con firma legitimada por el notario de Madrid, don Miguel Yuste Rojas, el día 13 de junio de 2023, se solicita la inscripción de la donación pura y simple a doña E. G. C. y consiguiente modificación de su descripción literaria. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro es objeto de calificación de suspensión, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

En la precedente instancia don D. G. G. como cotitular junto don I. G. G. de la finca registral 7066209UK3576E0001UZ, tras tramitarse la escritura de aceptación de la herencia al fallecimiento de don A. G. G., solicitamos se inicie el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la donación antes mencionada.

Segundo. Los únicos colindantes que han presentado alegaciones, han sido doña M. G. G. junto a su esposo J. A. P. C. y un tercero no colindante, hermano de la primera, L. G. G., ninguno de los demás colindantes de la finca han realizado alegación alguna, y los que lo han realizado, no aportan ningún título justificativo de propiedad. A mayores, M. G. G. junto a su esposo J. A. P. C., colindantes de la finca, como ya se ha dicho, reconocen en su propia escritura de propiedad y que consta en el registro, que lindan al fondo con A. G. G., contradiciendo las alegaciones que realizan en este registro de la propiedad.

Los colindantes, alegan que 390,33 metros cuadrados quedan fuera de lo que ocupa la edificación existente, y argumentan, sin título alguno que no nos pertenece. Cabe destacar que la finca tiene una extensión de 540 metros cuadrados. Ni especifican donde se ubican esos metros, ni los delimitan, solo lo manifiestan sin más prueba.

Así mismo en la demanda interpuesta en la vía de Juicio Ordinario al Juzgado Decano de los de Primera Instancia de Arenas de San Pedro, los demandantes admitieron, en el escrito de la demanda, hecho segundo, que su finca colindaba con la finca del fallecido don A. G. G., padre y marido de los demandados.

Además, como he mencionado antes, esto se ve reflejado en (...) la escritura pública de compraventa de don J. A. P. C. realizada 4 de diciembre de 1990 de la siguiente forma:

“Solar, radicante en Pedro Bernardo, en la calle (...), que ocupa una extensión superficial de noventa metros cuadrados. Linda al frente, con dicha calle; a la derecha entrando, con los vendedores; a la izquierda, con los vendedores; y al fondo, con A. G. G.”.

Cabe señalar que, en dicho procedimiento judicial, no existe ninguna medida cautelar que impida la inscripción de la finca descrita.

Tercero. En la calificación emitida por el Registrador Jorge María Gomeza Olarra, y que recurrimos mediante el presente escrito, se acordó suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas por existir dudas fundadas sobre la propiedad de la porción de terreno no ocupada por la construcción.

Cuarto. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se suspende la calificación, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas ni probadas, ni con títulos, ni con órdenes judiciales.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de Octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro. Resolución de 7 de noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 1 7 de octubre de 2019, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: “... esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que “aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir: “En aplicación de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.”

Segundo. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sr. Registrador gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir el cambio de titularidad de la finca donada.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sr. Registrador no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199.

Tercero. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por la Sr/a. Registrador/a gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que aclaraba que inició el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para resolver las dudas acerca de una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por existir diversas alteraciones en la cartografía catastral, tras comprobación en la Sede Electrónica de Catastro, dudas que se confirmaban con la oposición planteada en el curso del procedimiento por el propietario de una finca colindante (que resultaba ser hermana del causante en el título previo al inmatriculador), y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones

técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre 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, 22 de octubre, 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 y 5 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 5, 26 de abril y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 6, 8, 10 y 20 de junio, 7 y 27 de septiembre, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 y 27 y 30 de marzo y 3 de julio de 2023.

1. En el presente recurso, la donataria de una finca solicita la inmatriculación de la misma conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante dos títulos, el previo de aceptación y adjudicación de herencia y el inmatriculador de donación, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral 7066209UK3576E0001UZ, que coincide con la descripción de la finca en el título.

2. Presentada dicha titulación en el Registro, es objeto de calificación negativa, puesto que el registrador inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir la oposición de uno de los colindantes notificados quien, además, es hermana del causante en el título previo. Del escrito de alegaciones resulta que los colindantes que lo suscriben se oponen a la inmatriculación por la circunstancia de que, con la excepción del terreno que ocupa la edificación y que reconocen pertenecía al causante en el título previo, don A. G. G., y sobre el que se construyó una vivienda de dos plantas (de 89 metros cuadrados de suelo), este resto del solar hasta los 540 metros cuadrados, es decir, 451 metros cuadrados, no les pertenece, sino que en una superficie de 390,33 metros cuadrados afirman pertenecer al patrimonio del caudal relicto de los abuelos paternos de los donantes, y los otros 60,67 metros cuadrados que se ubican al fondo de la edificación son un terreno que pertenece a un tercero. Afirman que la superficie de 540 metros cuadrados consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica se debe a un error catastral que, según afirman, fue reconocido por los propios donantes en el año 2018; que el otorgamiento del título inmatriculador se debe a una falta de acuerdo sobre la extensión que tendría que tener una pequeña calleja entre la vivienda de los ahora donantes y el resto del solar; y que, con anterioridad al otorgamiento del título y de su presentación en el Registro fue presentada demanda de juicio ordinario ejercitando acción declarativa de dominio el día 25 de mayo de 2023, la cual fue admitida a trámite por decreto del letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Arenas de San Pedro, de fecha 21 de junio de 2023.

3. Antes de entrar en el supuesto de hecho que se debate en el presente recurso, debe determinarse, como primera cuestión previa, si es correcta la actuación del registrador, que abre un expediente para lograr la concordancia de la realidad registral con la extrarregistral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando se solicita la inmatriculación de una finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

4. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, la inscripción de la georreferenciación para alcanzar la coordinación con el Catastro se regula como procedimiento distinto del de la inmatriculación de la finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205. Así resulta del artículo 199.1 cuando

dispone: «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». Es decir, el expediente del artículo 199 está pensado para incorporar la georreferenciación de fincas que ya estaban inscritas cuando entró en vigor la reforma de la redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por ello, la inscripción de dicha georreferenciación es una circunstancia potestativa de la inscripción, conforme al artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria. Pero, respecto a fincas no inmatriculadas, la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, conforme al artículo 9.b), párrafo primero.

5. Por tanto, el régimen jurídico previsto para ambos expedientes es distinto. En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

6. Dichas circunstancias se cumplen en el presente caso. Respecto a la titulación, se presentan dos títulos públicos traslativos, el previo de aceptación y adjudicación de herencia y el inmatriculador de donación. Entre ambos media más de un año, pues la fecha de fallecimiento del causante en el título previo resultó ser el día 1 de octubre de 2009 y el de donación es de fecha 13 de junio de 2023 (entendiéndose así cumplido el plazo de un año que debe mediar entre títulos, pese a que la escritura de herencia fue otorgada el mismo día que la posterior de donación, en virtud de los efectos retroactivos de la aceptación, como se admitió en Resolución de esta Dirección General de 14 de noviembre de 2016 y 1 de junio de 2017, entre otras).

Respecto a la descripción de la finca, existe identidad entre la descripción del título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica. La finca se describe del siguiente modo: «(...) en Pedro Bernardo (...) Urbana: Edificación de dos plantas sita en calle (...) Se asienta sobre un solar de quinientos cuarenta metros cuadrados (540 m²), de los que están ocupados por la edificación 89 m², destinándose el resto a patio. La planta baja se destina a almacén, con una superficie construida de ochenta y nueve metros cuadrados (89 m²). La planta primera se destina a vivienda, con una superficie de construida de noventa y dos metros cuadrados (92 m²). Ambas plantas están comunicadas entre sí por escalera interior y distribuidas en dependencias propias para habitar. La total superficie construida es de ciento ochenta y un metros cuadrados (181 m²)».

7. Continúa disponiendo el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: «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». Con base en este inciso, las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo: «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también

aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribe la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados)». Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, por lo que la actuación del registrador de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pueda tener sobre la identidad de la finca, debe considerarse correcta pues esta posibilidad, como dispone la Resolución de 27 de marzo de 2023, está prevista en el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

En este sentido, el recurrente alega que simultáneamente a la presentación del título en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro presentó instancia privada, con firma legitimada notarialmente el día 13 de junio de 2023, solicitando la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Que los únicos colindantes que han formulado alegaciones no aportan título justificativo de su propiedad, reconociendo que su finca linda con la del causante en el título previo y cuya inmatriculación se pretende, lo que no se desvirtúa en la demanda interpuesta; que en el procedimiento judicial que se sigue no existe medida cautelar alguna que impida la inmatriculación de la finca; que el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es el cauce idóneo para resolver las dudas que se suscitan; y, en definitiva, que en la calificación recurrida no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales se suspende la calificación, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que no han sido debidamente fundadas ni probadas, ni con títulos ni con órdenes judiciales.

8. Determinada esta primera cuestión previa, procede entrar en el análisis concreto del supuesto de hecho. En este supuesto, teniendo dudas el registrador en la identidad de la finca, tras consultar los antecedentes en la cartografía catastral obrantes en la Sede Electrónica de Catastro, se inicia el expediente del artículo 199. Notificados todos los colindantes, los titulares de la finca registral 3.153 de Pedro Bernardo, doña M. G. G., casada con don J. A. P. C., alegan que con la inmatriculación pretendida se incluiría como parte de la misma una porción de suelo de 390,33 metros cuadrados, que correspondería al patrimonio del caudal relicto de los padres del causante en el título previo, que también resulta ser padre de los colindantes opositores, presentando, al efecto, el escrito de oposición a que se ha hecho referencia en el fundamento de Derecho segundo de esta resolución.

Como consecuencia de esa alegación el registrador efectúa calificación negativa, al entender, basándose en ella, que existen dudas «sobre la propiedad de la porción de terreno no ocupada por la construcción». Debe recordarse que, como ha declarado la Resolución de 27 de septiembre de 2022, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, hay ausencia de trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Su

finalidad no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. 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; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose entonces las pruebas que el juez estime convenientes.

9. Como han declarado reiteradas Resoluciones, como las de 5 de abril o 20 de junio de 2022: «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, de la consulta realizada por el registrador de los antecedentes de la cartografía catastral y del contenido del escrito de alegaciones que, acompañando un escrito de interposición de demanda de juicio declarativo de propiedad, la cual ha sido admitida a trámite, pone de manifiesto que no es pacífica la determinación del objeto del derecho de dominio cuya inmatriculación se desprende y que, en consecuencia, no puede entenderse acreditada la adquisición de la finca por los donantes, pues lo que se discute es, precisamente, a quién pertenece la propiedad del resto de finca no ocupada por la construcción.

10. Conforme a la Resolución de 30 de marzo de 2023, «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; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». En el presente caso, el registrador funda sus dudas de identidad en la alegación formulada por los titulares registrales de una finca colindante, de la que se deriva que no es pacífica la delimitación de la finca, de lo que resulta un conflicto latente sobre la extensión del derecho de dominio que los donantes afirman ostentar sobre la finca cuya inmatriculación se pretende, lo cual impide la práctica de la inmatriculación. Por tanto, dicha calificación es ajustada a derecho y no puede considerarse como temeraria, pues la misma se apoya en la notificación a colindantes y la valoración de la oposición planteada, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022. Y, aunque 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», ello no impide que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, 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».

Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador acuerde iniciar nuevamente las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues el procedimiento ya ha sido tramitado y, a resultas del mismo, se ha acreditado la existencia de una controversia de la que ya están conociendo los tribunales de Justicia.

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

georreferenciación de las fincas registrales. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Precisamente por ello, si se admitiera la inmatriculación de la finca que se corresponde con la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho, al existir indicios de invasión de una finca registral inscrita previamente. Por ello, no puede admitirse la inmatriculación de la georreferenciación aportada en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se publicaría, erga omnes, una delimitación gráfica de una finca respecto de la que consta acreditado su carácter litigioso.

Por tanto, constatado que existe una controversia, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de la representación gráfica presentada se corresponda efectivamente con la finca cuya propiedad pertenece a los donantes en el título inmatriculador, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél.»

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, juntamente con la aplicación de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, combinando la aplicación de estos expedientes para permitir la inmatriculación de una finca, cuando exista inexactitud catastral, al no haber permitido expresamente la Ley Hipotecaria la utilización de georreferenciaciones distintas a la catastral para inmatricular la finca, sin que dicha inexactitud, si se resuelve por los medios previstos por el título VI de la Ley Hipotecaria, sea impedimento suficiente para impedir la inmatriculación de la finca con la correspondiente georreferenciación alternativa, dada la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales.

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