

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15550 *Resolución de 23 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que, tras formularse oposición por el titular de una finca registral colindante en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega inscribir la georreferenciación alternativa que pretendía sustituir a la catastral ya inscrita.*

En el recurso interpuesto por don N. M. R., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Treslinver 2007, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que, tras formularse oposición por el titular de una finca registral colindante en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega inscribir la georreferenciación alternativa que pretendía sustituir a la catastral ya inscrita.

Hechos

I

El día 9 de abril 2024 se presentó en el registro de la propiedad de El Puerto de Santa María número 1 la escritura pública de compraventa de la finca registral número 20.335, autorizada por el notario de El Puerto de Santa María, don José Ramón Salamero Sánchez-Gabriel, con el número 751 de protocolo, que incorporaba una certificación catastral descriptiva y gráfica de aquella –a efectos de rectificar su superficie registral de conformidad con el artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria– y una diligencia de rectificación –para hacer constar la manifestación de los otorgantes de que la descripción contenida en dicha certificación se correspondía exactamente con la realidad física de la finca–, lo que originó, además de tal rectificación, la correspondiente coordinación con Catastro.

II

Presentada el día 21 de octubre de 2024 una instancia del nuevo titular registral de dicha finca, que incluía informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de fecha 20 de junio 2024, con código seguro de verificación, en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, por la que se solicitaba la incoación de expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a fin de inscribir una georreferencia alternativa de la citada finca registral, fue objeto de la siguiente nota de calificación registral:

«César Jarabo Rivera, registrador/a titular del Registro de El Puerto de Santa María n.º 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la instancia de fecha 22/10/2024 suscrita por don/doña Treslinver 2007, SL.

Asiento Diario: 2462/2024 - N.º entrada: 7886/2024.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Que tramitado el procedimiento regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose realizado cuantos trámites establece, transcurrido los plazos que señala y analizadas las alegaciones formuladas, acuerdo darlo por concluido conforme a los siguientes hechos:

Con fecha 22/10/2024 se presentó en el Registro a mi cargo instancia para iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca con código registral único 11021000260054, Registral 20335 del término municipal de El Puerto de Santa María.

Con fecha 08/11/2024, con relación a la citada finca, acordé iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de cabida, mediante la incorporación al folio real de su representación gráfica.

Con fecha 05/12/2024, habiéndose realizado las notificaciones previstas en el citado art. 199 de la Ley Hipotecaria, se presentó escrito de alegaciones por parte de D. G. J. D. C.

Segundo. Con fecha de hoy, habiendo transcurrido los plazos legales previstos al efecto, doy por concluido el expediente y adopto el presente acuerdo.

Fundamentos jurídicos:

Primero. El art. 199 de la Ley Hipotecaria establece la posibilidad de, a través del procedimiento que regula, incorporar la superficie a la descripción registral de una finca mediante la inscripción de su representación gráfica.

En el presente caso, se trata de la finca con código registral único 11021000260054, Registral 20335 del término municipal de El Puerto de Santa María.

Conforme a la Resolución de 21/05/18 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Las únicas alegaciones presentadas lo son en el siguiente sentido:

“se ve que la escalera de acceso a la finca de mi titularidad no es parte de la registral 20335, y nunca lo ha sido, sino que sirve de lindero con ella y pertenece en consecuencia a mi propiedad”

“al no coincidir con la realidad física y jurídica de su finca, especialmente en cuanto a los linderos con mi parcela, implicando la georreferencia propuesta una apropiación e invasión de mi propiedad, es por lo que nos oponemos a la operación registral cuya solicitud se nos ha notificado,... y que esta operación registral solicitada, no tiene otra finalidad que apropiarse de terrenos de mi propiedad”

“Además de lo anterior, la consulta al geoportal de la operación solicitada por Treslinver 2007, SL, revela que también invade, por su lindero oeste, en parte, la calle común de acceso a las diversas parcelas de la zona, entre ellas la de mi propiedad, razón por la que igualmente nos oponemos a la operación registral solicitada por Treslinver 2007, SL.”

Visto el historial de la finca 20335, resulta del mismo que con ocasión de su compra por Treslinver 2007, SL, –promotor del presente procedimiento–, se rectificó la cabida de la misma, se inscribieron su lista de coordenadas catastrales y su representación gráfica georreferenciada, quedando coordinada con Catastro. Todo ello consentido por el citado comprador.

Posteriormente, el citado comprador –ya titular registral– rectificó el nomenclátor de la finca –esto es, puso su empeño en dejarla totalmente adaptada a la realidad, se supone–, luego no tiene sentido que poco tiempo después –4 meses– solicitase tramitar un procedimiento al amparo del art. 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir nuevas coordenadas para tan solo desplazar ligerísimamente la finca invadiendo la colindante de quien alega –8604–, lo que no sucedía con anterioridad.

De todo lo anterior, de las alegaciones formuladas y de la documentación presentada por el alegante, resultan la seguridad de quien suscribe acerca de la invasión de la finca del alegante con las nuevas coordenadas, y las dudas más que fundadas de que sea la escalera que se cita el objeto de interés en dicha invasión,

Acuerdo, tomando en consideración las alegaciones formuladas por D. G. J. D. C., denegar la inscripción de la representación gráfica de la finca con Código registral único 11021000260054 pretendida por el promotor del expediente y proceder a la comunicación al mismo del contenido de este acuerdo.

Segundo. La calificación ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1. Denegar la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
2. Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
3. Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día veinticuatro de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don N. M. R., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Treslinver 2007, SL», interpuso recurso el día 21 de marzo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, mostrando nuestra disconformidad con la calificación notificada, al entender que la misma es contraria de Derecho, por medio del presente escrito interponemos recurso gubernativo contra la referida calificación, de conformidad con lo previsto en los artículos 324 y siguientes de la LH, todo ello según las siguientes,

Alegaciones:

Primera. Antecedentes.

En primer lugar, queremos destacar las siguientes circunstancias que entendemos son relevantes para la resolución del Recurso:

Primera. La solicitud presentada (...) lo que pretende es la inscripción de una georreferenciación alternativa a la que consta inscrita en la finca registral n.º 20.335, para adecuarla a su realidad física.

Segunda. No se solicita una modificación de cabida de la finca.

Tercera. La lista de coordenadas, en estado de coordinada con el Catastro, fue inscrita por el Sr. Registrador junto a la rectificación de cabida de la finca que se contenía en el título de adquisición de la finca por Treslinver 2007, SL, de fecha 8 de abril de 2024.

(...) el certificado del Sr. Registrador que contiene la inscripción de todo lo anterior; en ese caso no albergó dudas sobre la realidad de la modificación, y lo notificó a los

titulares de las fincas registrales colindantes (sin que nos conste impugnación alguna). Citamos textualmente la calificación:

“Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento precedente, he acordado proceder, con fecha de hoy, a la inscripción de la Lista de Coordenadas, la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca con el Código Seguro de Verificación que se acompaña, en estado de Coordinado con Catastro en esta misma fecha, y con ello, la rectificación de la superficie contenida en dicho título, en la finca número 20335 de El Puerto de Santa María (C.R.U. 11021000260054), inscripción 9.ª; y además, ha sido inscrito en el día de hoy el pleno dominio a favor de la sociedad Treslinver 2007, SL, en la finca número 20335 de El Puerto de Santa María (C.R.U. 11021000260054).

En cuanto a la rectificación de cabida solicitada, he acordado: proceder a la inscripción de la misma de conformidad con el artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria, por no albergar dudas sobre la realidad de dicha modificación: y practicar la notificación a titulares registrales de las finca colindantes prevista en dicho artículo.”

Cuarta. Aunque son seis las fincas afectadas por la modificación que se pretende, el único colindante que se ha opuesto es el titular de la finca colindante al Este, la registral n.º 8.604, Don G. J. D. C.

Quinta. La finca registral n.º 8.604 no tiene incorporada representación gráfica y no consta coordinada con el Catastro (...)

“Referencia Catastral: no consta Estado de coordinación gráfica con el Catastro a fecha de expedición de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro”.

Segunda. La solicitud de inscripción de georreferenciación y la consiguiente modificación de la descripción de la finca.

La georreferenciación pretendida es alternativa a la catastral. La misma se extrae de un Informe del topógrafo D. D. M. H., Ingeniero Técnico Agrícola colegiado n.º (...) perteneciente al Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Andalucía Occidental (...) el cual giró visita presencial al inmueble para medir los 967 m² de la finca y para establecer las coordenadas exactas atendiendo a su realidad física.

Consta en la página 4 del Informe del topógrafo, lo siguiente:

“Realizada visita a la finca, el 17 de julio de 2024, para que, en vista de la información gráfica obtenida, se proceda a identificar los linderos de los cuatro vientos de la finca.”

Según establece la Resolución de la DGSJFP de fecha 23 de febrero de 2023, el hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas, no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Tercera. Las alegaciones del colindante.

Debemos señalar que la única información que tenemos sobre el contenido de las alegaciones del colindante, titular de la registral n.º 8604, se extrae de la transcripción de las mismas que realiza el Sr. Registrador en su calificación denegatoria (...)

Con carácter previo a este Recurso, hemos solicitado por escrito al Registro de la Propiedad n.º 1 de El Puerto de Santa María, que nos envíe una copia de la documentación presentada por el alegante (...) Sin embargo, el Registro de la Propiedad nos ha comunicado verbalmente que rechaza nuestra solicitud de documentación, y hemos tenido que presentar este Recurso sin disponer de la esa documentación para poder estudiarla y, en su caso, aceptarla o combatirla.

Esta actuación del Registro de la Propiedad nos ha colocado en una indeseada situación de indefensión, y carece de respaldo jurídico alguno.

Cómo no vamos a poder acceder a la documentación de un expediente que hemos iniciado y promovido nosotros mismos, la denegación del derecho de acceso y copia a los documentos del expediente, es además contrario al derecho de información del interesado previsto en el artículo 53.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Entrando en el contenido de las alegaciones del colindante, transcritas en la nota de calificación:

Las únicas alegaciones presentadas lo son en el siguiente sentido:

“se ve que la escalera de acceso a la finca de mi titularidad no es parte de la registral 20335, y nunca lo ha sido, sino que sirve de lindero con ella y pertenece en consecuencia a mi propiedad”

“al no coincidir con la realidad física y jurídica de su finca, especialmente en cuanto a los linderos con mi parcela, implicando la georreferencia propuesta una apropiación e invasión de mi propiedad, es por lo que nos oponemos a la operación registral cuya solicitud se nos ha notificado y que esta operación registral solicitada, no tiene otra finalidad que apropiarse de terrenos de mi propiedad”

“Además de lo anterior, la consulta al geoportal de la operación solicitada por Treslinver 2007, SL, revela que también invade, por su lindero oeste, en parte, la calle común de acceso a las diversas parcelas de la zona, entre ellas la de mi propiedad, razón por la que igualmente nos oponemos a la operación registral solicitada por Treslinver 2007, SL.”

Como declaró la Resolución de 30 de enero y 5 junio de 2019 de la DGRN, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental (que este caso no consta que exista) que, sin ser la misma exigible, pueda servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

En el presente caso, dicha prueba documental se hace además más necesaria si cabe, por cuanto, como hemos indicado anteriormente, la finca n.º 8.604 no tiene incorporada representación gráfica y no consta tampoco coordinada con el Catastro.

En relación con las alegaciones del colindante sobre una escalera que, según el Sr. Registrador, sería “el objeto de interés en dicha invasión”, debemos indicar lo siguiente:

1. El perímetro georreferenciado que ya se encuentra inscrito en la finca n.º 20.335, comprende la escalera de acceso peatonal a nuestra finca.

Puede comprobarse con el dibujo siguiente, coincidente con las coordenadas incorporadas registralmente a la finca, que el perímetro de la finca n.º 20.335 comprende la escalera:

[se inserta imagen]

2. Entendemos que el alegante confunde la escalera de acceso a nuestra finca (dentro de nuestra georreferenciación inscrita) con la escalera de acceso a su finca, que es distinta e independiente a la nuestra.

[se insertan imágenes]

3. Ninguna escalera exterior de acceso, por otra parte, se encuentra descrita en la inscripción registral de la finca n.º 8.604 (las escaleras que indican en la descripción son únicamente las interiores de la vivienda).

La descripción registral de la finca n.º 8,604 es la siguiente (...):

Descripción

Urbana: Registral 8604. Vivienda unifamiliar, sita en (...) El Puerto de Santa María, sobre una parcela de mil doscientos sesenta y dos metros, con cincuenta decímetros cuadrados, compuesta de tres plantas, consta de terraza con cristalería, que da entrada al cuarto de estar-comedor, a la derecha, Este, cuarto de aseo y cocina con salida a patinillo interior, a la izquierda y al fondo, escalera de acceso al piso primero que. consta de dos dormitorios, y un cuarto de baño, y torciendo a la izquierda continua la escalera al piso segundo, que consta de dos dormitorios, pequeño cuarto de vestir y cuarto de baño, y debajo del segundo tramo de escalera existe un pequeño trastero para herramientas que tiene una sola puerta al exterior o jardín, la superficie total construida es de doscientos noventa metros cuadrados. Linda: por el Norte, con terrenos de la finca (...); al Este, con finca de Don F. T.; por el Sur, con terrenos de Doña A. F. B. G. A.; por el Oeste, con terrenos de la finca de la que procede. El resto del terreno, no edificado se destina a zona de ajardinada.

Referencia Catastral: no consta Estado de coordinación gráfica con catastro a fecha de expedición de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

4. La escalera con la que linda nuestra finca, al Este, es la escalera de acceso a la finca del alegante (pero esta escalera, repetimos, es una escalera distinta).

5. No constando georreferenciada la finca registral n.º 8.604, y no constado en su descripción registral ninguna escalera exterior, corresponde a la parte alegante probar lo que alega sobre la propiedad de las escaleras, mediante un informe técnico o documentación suficiente, lo cual no acontece en este caso.

A efectos de acreditar que existen dos escaleras distintas que discurren muy cerca la una de la otra, y que una de ellas es de acceso a la finca registral n.º 8.604 y la otra pertenece al perímetro de la registral n.º 20.335 (...) Acta de requerimiento y presencia del Notario D. Eusebio Ruiz Ilundain, que con fecha 11 de marzo de 2025, giró visita al emplazamiento, dejando constancia en Acta de lo siguiente:

“I. En primer lugar compruebo la existencia de 2 viviendas, la número (...) (propiedad de la sociedad requirente) y la número (...) ambas colindantes.

Observo la existencia de un punto de acceso peatonal del que arrancan las escaleras que desde la calle toman dos direcciones distintas.

Una de las escaleras se dirige de manera directa a lo que parece la entrada principal de la casa (...) y la segunda de las escaleras discurre de manera muy similar a lo que lo hace el lindero común de ambas según la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada.

Sobre el terreno, observando el plano que contiene la citada referencia catastral, parece que la escalera discurre por la zona de parcela perteneciente a la casa del número (...) pues en sus primeros metros discurre adosada al almacén existente e incluso al cabo de unos metros gira de un modo análogo en que figura en el plano catastral.

A continuación, aprecio que la casa del número (...) de la calle cuenta con una entrada para vehículos que desde la calle accede al jardín, en una zona de la parcela que se ubica al otro lado del almacén respecto de la escalera citada, a una distancia aproximada de unos 25 metros del punto de arranque de las escaleras a las que se ha hecho referencia anteriormente.”

En definitiva, la escalera a la que hace referencia el oponente se encuentra dentro del perímetro de la georreferenciación ya inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta propiedad de la escalera consta además probada con el Informe del topógrafo que fue aportado junto a la solicitud, que contiene el mismo plano o dibujo que hemos transcrito,

donde se aprecia claramente la escalera; la parte oponente no ha acreditado en modo alguno ser titular de ambas escaleras, y tampoco puede deducirse ello del Registro de la Propiedad, por cuanto la finca registral n.º 8.604 no se encuentra georreferenciada ni está coordinada con Catastro.

Cuarta. La calificación denegatoria.

Es doctrina reiterada de la DGRN/DGSJYFP (Resolución de 27 de septiembre de 2018, que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018), que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Según establece la Resolución de la DGSJYFP de 23 de febrero de 2023 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.

Como declaró la Resolución de la DGSJYFP de 16 de julio de 2020, no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo el contenido de ésta.

En el caso presente, el Sr. Registrador por un lado reproduce literalmente el contenido de la oposición del colindante, y, por otro, no motiva la denegación de la inscripción mediante un juicio motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

La resolución denegatoria no se encuentra debidamente motivada. Establece textualmente:

Visto el historial de la finca 20335, resulta del mismo que con ocasión de su compra por Treslinver 2007, SL, –promotor del presente procedimiento–, se rectificó la cabida de la misma, se inscribieron su lista de coordenadas catastrales y su representación gráfica georreferenciada, quedando coordinada con Catastro. Todo ello consentido por el citado comprador.

Posteriormente, el citado comprador –ya titular registral– rectificó el nomenclátor de la finca –esto es, puso su empeño en dejarla totalmente adaptada a la realidad, se supone–, luego no tiene sentido que poco tiempo después –4 meses– solicitase tramitar un procedimiento al amparo del art. 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir nuevas coordenadas para tan solo desplazar ligerísimamente la finca invadiendo la colindante de quien alega –8604–, lo que no sucedía con anterioridad.

De todo lo anterior, de las alegaciones formuladas y de la documentación presentada por el alegante, resultan la seguridad de quien suscribe acerca de la invasión de la finca del alegante con las nuevas coordenadas, y las dudas más que fundadas de que sea la escalera que se cita el objeto de interés en dicha invasión,

Al respecto, indicamos lo siguiente:

Primero. Treslinver 2007, SL, adquirió la finca 20.335 con fecha 8 de abril de 2024, declarando las partes vendedora y compradora una rectificación de la cabida de la finca, que dio lugar a la inscripción de la lista de coordenadas que practicó el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, en función de las coordenadas que constaban en el Catastro, incorporando las mismas a la hoja de la finca e incluyendo que la finca estaba coordinada con el Catastro.

Segundo. Con posterioridad, Treslinver 2007, SL, solicitó la modificación de la dirección que constaba en la descripción de la finca, dado que aparecía aun (...) cuando en realidad es Calle (...)

Tercero. Ahora, con la solicitud de inscripción de la georreferenciación alternativa, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 199 LH, lo que buscamos es

únicamente que se inscriban las coordenadas exactas de la propiedad, dado que las del Catastro no se corresponden con la realidad física de la finca.

Cuarto. El Sr. Registrador manifiesta en su nota de calificación, que, una vez realizadas las operaciones descritas en los apartados Primero y Segundo, “no tiene sentido que poco tiempo después –4 meses– solicitase tramitar un procedimiento al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir nuevas coordenadas.”

Quinto. No establece, sin embargo, el Sr. Registrador, razonamiento ni motivación alguna sobre por qué eso no tiene sentido, dejando sujeto al solicitante a una total indefensión.

Primero el solicitante compró y rectificó la cabida. Con ello el Registro inscribió las coordenadas que figuran en el Catastro. Luego el recurrente actualizó la dirección inscrita de la finca de su propiedad.

Y, finalmente, Treslinver 2007, SL, ha solicitado el procedimiento del artículo 199 LH para actualizar la georreferenciación de su finca ya que, por muy poco, no se encuentra actualizada o acompasada con su situación real. No alcanzamos a comprender qué tiene todo eso de sinsentido.

Efectivamente, el titular de la finca registral n.º 20.335 está tratando de regularizar y actualizar la situación registral de la finca, y ello ha conllevado la rectificación de su cabida, la modificación de la dirección que constaba en la descripción, y ahora la georreferenciación de la misma conforme a su realidad. El solicitante está en su derecho de actualizar la georreferenciación inscrita de la finca mediante el inicio del procedimiento previsto para ello, y ha probado fundadamente, mediante un informe técnico, que las coordenadas inscritas no se corresponden con la realidad física de la finca. Repetimos, con los debidos respetos, que no vemos ningún sinsentido en ello, y no consideramos que este argumento pueda encuadrarse dentro del prudente arbitrio del Sr. Registrador para denegar la inscripción.

De otra parte, de la calificación denegatoria parece extraerse que Treslinver 2007, SL, tras solicitar la modificación de la dirección de la vivienda en la descripción, tardó 4 meses en solicitar el inicio del procedimiento del artículo 199 de la LH. Ello no fue así. De hecho ambas cosas se solicitaron al mismo tiempo, y si hubo demoras, fue por imposición del Sr. Registrador, como veremos seguidamente.

Los tiempos en este caso (entramos en este asunto de los tiempos, porque el Sr. Registrador les otorga relevancia a para denegar infundadamente la inscripción) fueron los siguientes:

– 06/08/2024.–Envío de email al Registro de la Propiedad con el Informe topográfico de D. D. M. H. –a fin de comenzar la corrección de geocoordenadas de la finca conforme al artículo 199 de la LH. Hay un acuse de recibo digital que confirma el primer intento de iniciar el procedimiento en esta fecha (...)

Con posterioridad, se recibió llamada del Registro de la Propiedad, en la que D. A., oficial del Registro, comentó que no pueden iniciar el procedimiento porque detectan ellos que la finca no está realmente en (...) y que debemos obtener un certificado de dirección correcta antes de avanzar. Esta es una imposición obligatoria.

– 16/09/2024.–Solicitud al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María de Certificado de número de gobierno de finca donde se solicita que se nos ubique y certifique la finca 20.335 con la dirección correcta en el Municipio.

– 17/10/2024.–Emisión de Certificado del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, confirmando la dirección en calle (...)

– 21/10/2024.–Solicitud al Registro para modificar la dirección de la finca y presentación del Informe topográfico de D. D. M. H., a fin de su actualización, conforme a las instrucciones recibidas en agosto (...)

– 22/10/2024.–De nuevo, a instancia del Registro de la Propiedad, nos obligan a firmar un nuevo escrito, que se presenta, y en el que se solicita que no se practique operación en cuanto a la actualización de linderos y coordenadas solicitadas de la finca

(...), sino tan sólo el cambio de ubicación (calle) de la finca. Que el procedimiento de la 199 vendrá después, todo ello por imposición del oficial y del Sr. Registrador.

– 22/10/2024.–Se presenta una nueva solicitud del procedimiento del artículo 199 de la LH (...), tras casi 3 meses de retraso, impuestos por el Sr. Registrador.

Sexto. En la calificación del Sr. Registrador, se establece que la georreferenciación alternativa que se pretende, invade la finca colindante; pero ello, como ya hemos mencionado, no es un motivo por sí sólo para denegar la inscripción (Resolución de la DGSJFP de fecha 23 de febrero de 2023).

Séptimo. No consta en la nota de calificación un juicio de identidad motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En consecuencia, y tal y como establece la Resolución de la DGSJYFP de fecha 5 de septiembre de 2023, no existiendo invasión de georreferenciación inscrita ni de dominio público, que imponen una calificación denegatoria del registrador, la mera existencia de oposición, sin acreditar invasión que se supone invadido por parte del colindante que alega no impone necesariamente calificación denegatoria, como los supuestos citados, sino que impone el análisis del registrador de dicha alegación y la motivación de las causas que le llevan a calificar negativamente la solicitud de inscripción de la georreferenciación, que no se han producido en el presente caso.

Fundamentos jurídicos:

Primero. Legitimación.

De conformidad al artículo 325 LH está legitimada la sociedad Treslinver 2007, SL, al ser la solicitante de la práctica de la inscripción.

Segundo. Competencia.

Resulta competente para resolver el presente Recurso Gubernativo la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anterior Dirección General de los Registros y del Notariado), según artículo 260.3.º de la LH.

Se presenta este escrito de Recurso ante el Registro de la Propiedad para su traslado a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Tercero. Recurso.

Corresponde el Recurso Gubernativo ante la DGSJYFP, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 de la LH,

Cuarto. Objeto. Artículo 326 de la LH.

El objeto del Recurso consiste en la modificación de la georreferenciación y de la consiguiente descripción de la finca registral n o 20.335 del Registro de la Propiedad n.º 1 de El Puerto de Santa María, de conformidad con lo establecido en el artículo 199 de la LH.

Quinto. Plazo. Artículo 326 LH.

Se interpone este Recurso en tiempo y forma.

Sexto. Contenido.

Se han observado los requisitos indicados en los párrafos 3 y siguientes del artículo 326 de la LH (...)

Séptimo. Reserva de acciones.

Sin perjuicio de entender que habrá de estimarse este Recurso, esta parte se reserva cuantas acciones legales le correspondan.

Octavo. Otros Fundamentos y Doctrina.

Resultan aplicables los artículos 9, 10, 198 y 199 de la LH. la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Doctrina, entre otras, las resoluciones de la DGRN/DGSJYFP citadas en el Recurso.

Por lo que antecede,

Solicito al Sr. registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad número uno de El Puerto de Santa María, que tenga por presentado este escrito y la documentación que se acompaña, y, en su virtud, tenga por interpuesto en plazo y forma recurso gubernativo contra la denegación de la rectificación solicitada al amparo de lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y, tras los trámites legales oportunos, dé traslado a la dirección general de seguridad jurídica y fe pública de este escrito, así como del expediente en su integridad, para su resolución.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de abril de 2025, el registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 40, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

1. Registralmente, con motivo de la inscripción de la compraventa de una finca registral se inscribió también su georreferenciación catastral incorporada al título de compraventa, sin haberse tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La descripción registral fue, por expresa manifestación de los otorgantes, una «descripción registral coincidente con la catastral y con la realidad física». Las inscripciones practicadas lo fueron directamente en base a Catastro y no consecuencia de la tramitación de expediente específico alguno que prevea la intervención activa de colindantes como ocurre ahora.

Ahora su comprador y ya titular registral solicita inscribir una georreferenciación alternativa que sustituya a la catastral inscrita. Para ello se tramita, ahora sí, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que consta oposición expresa del titular registral de otra finca (registral 8.604) que alega que la georreferenciación inscrita lo fue indebidamente al no habersele notificado previamente a su inscripción la operación registral solicitada, sino sólo tras la práctica del asiento, y que la invasión de su finca que resulta de la georreferenciación catastral inscrita se ve ahora acrecentada con la georreferenciación alternativa pretendida, ante la cual muestra su oposición formal y documentada gráficamente. En concreto, sostiene que se invade «la escalera de acceso a la finca de mi titularidad» la cual «no es parte de la registral 20335, y nunca lo ha sido, sino que sirve de lindero con ella y pertenece en consecuencia a mi propiedad».

El registrador concluye diciendo que «de las alegaciones formuladas y de la documentación presentada por el alegante, resultan la seguridad de quien suscribe acerca de la invasión de la finca del alegante con las nuevas coordenadas, y (...) Acuerdo, tomando en consideración las alegaciones formuladas por D. G. J. D. C., denegar la inscripción de la representación gráfica».

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia:

- que lo que pretende es la inscripción de una georreferenciación alternativa a la que consta inscrita para adecuarla a su realidad física, pero no se solicita una modificación de cabida de la finca.
- que la georreferenciación catastral inscrita fue notificada, tras ser inscrita, a los titulares de las fincas registrales colindantes sin que conste impugnación alguna.
- que la finca registral 8.604, titularidad de quien ahora formula oposición a la inscripción de la nueva georreferenciación, «no tiene incorporada representación gráfica y no consta coordinada con el Catastro».
- que el registrador ha rechazado facilitar al promotor copia de la oposición formulada, y que ello le causa indefensión.
- que «el alegante confunde la escalera de acceso a nuestra finca (dentro de nuestra georreferenciación inscrita) con la escalera de acceso a su finca, que es distinta e independiente a la nuestra». Y que «ninguna escalera exterior de acceso (...) se encuentra descrita en la inscripción registral de la finca n.º 8.604».
- que «no constando georreferenciada la finca registral n.º 8.604, y no constado en su descripción registral ninguna escalera exterior, corresponde a la parte alegante probar lo que alega sobre la propiedad de las escaleras, mediante un informe técnico o documentación suficiente, lo cual no acontece en este caso».
- Que «a efectos de acreditar que existen dos escaleras distintas que discurren muy cerca la una de la otra, y que una de ellas es de acceso a la finca registral n.º 8.604 y la otra pertenece al perímetro de la registral n.º 20.335 (...) Acta de requerimiento y presencia del Notario D. Eusebio Ruiz Ilundain, que con fecha 11 de marzo de 2025, giró visita al emplazamiento».

2. Como cuestión previa debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por no tanto, han de tenerse por inadmitidos y no ser tomados en consideración el informe topográfico y el acta notarial de presencia que el recurrente adjunta a su recurso y que según el informe del registrador no fueron aportados al tiempo de la calificación que ahora se recurre.

3. Entrando en el fondo del asunto, procede hacer una serie de consideraciones al respecto de las afirmaciones del promotor y recurrente, del alegante, y del propio registrador.

En primer lugar, sostiene el promotor y recurrente, para combatir la oposición formulada por el titular de la finca colindante, que no consta que éste formulara impugnación de la georreferenciación catastral previamente inscrita cuando le fue notificada tras la inscripción de aquella, y que ahora, sólo se pretende sustituirla por una georreferenciación alternativa, pero sin rectificación de la superficie de la finca.

También destaca que la finca registral 8.604 titularidad de quien ahora formula oposición «no tiene incorporada representación gráfica y no consta coordinada con el Catastro» y que, aunque el opositor alega invasión de una escalera exterior que forma parte de su propia finca, en la descripción registral literaria de ésta no se menciona la existencia de ninguna escalera exterior.

Todas esas afirmaciones, aunque son factores a tomar en consideración al resolver el presente recurso, no obstante, no están contempladas legalmente como causas que impidan a un titular de finca registral colindante formular oposición alegando ser invadido. Por tanto, en estos extremos de su motivación jurídica, su recurso no puede prosperar.

4. También alega el promotor y recurrente que el registrador ha rechazado facilitarle al promotor copia de la oposición formulada, y que ello le causa indefensión. A este respecto debe señalarse que, como se dijo en la Resolución-Circular de 3 de noviembre

de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio: «cada una de las incidencias relevantes que se produzcan durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley, tales como el inicio y conclusión de su tramitación, así como la remisión y recepción de notificaciones o edictos, comparecencias, alegaciones, acuerdos, etc., se documentarán debidamente mediante sucesivas diligencias firmadas por el registrador con valor de certificación. El completo expediente así formado quedará archivado en el registro, debidamente relacionado con el asiento de presentación, y en su caso, con la inscripción practicada».

Siendo esto así, el registrador, salvo que concurran y se motiven por parte del registrador razones de protección de datos personales, podrá e incluso deberá proporcionar publicidad formal de tal expediente completo, o de incidencias particulares, a quien lo solicite teniendo interés legítimo para ello.

En el caso del promotor del expediente, tal interés legítimo es evidente. Además, es quien viene obligado al pago de los devengos arancelarios que se produzcan por cada una de las certificaciones registrales de cada una de las incidencias relevantes del procedimiento. Por tanto, puede concluirse que no sólo tiene interés legítimo en acceder al contenido de tales certificaciones de incidencias, sino que puede obtenerlo sin devengar nuevas percepciones arancelarias distintas de las ya devengadas por cada una de tales certificaciones.

A estos efectos lo más recomendable es que de cada incidencia que incluya información documental, como por ejemplo, la presentación de alegaciones documentales por parte de colindantes y terceros, se genere un archivo informático en pdf conteniendo escaneada tal documentación; que tal archivo se firme con firma de procedimientos registrales para dotarle de un código seguro de verificación que garantice la integridad, contenido y conservación y acceso al contenido de tal archivo, y que en la certificación registral de tal incidencia se incluya el correspondiente código seguro de verificación, de modo que cuando el promotor o cualquier otra persona con interés legítimo obtenga tal certificación, pueda acceder directamente al contenido de los documentos escaneados e integrados en ese archivo pdf. Todo ello, obviamente, con las salvedades que procedan en materia de protección de datos de carácter personal conforme a la normativa vigente.

De lo expuesto cabe concluir que el promotor y recurrente tiene razón al quejarse de que no se la haya facilitado, pese a solicitarlo, el contenido íntegro de la oposición formulada contra su pretensión. Por lo tanto, si tomáramos dicha queja como un recurso contra la denegación de publicidad formal, habría de ser estimado en este punto. Pero en este caso particular, no se aprecia que tal denegación indebida de publicidad formal le haya producido una indefensión especialmente relevante, ya que la nota de calificación negativa sí que contiene lo esencial de la oposición formulada, y contra la que el recurrente ha podido argumentar, y ha argumentado en su recurso, sin merma relevante de su derecho a la defensa.

5. Por su parte, el opositor se queja de que la georreferenciación catastral inscrita, que según él ya invadía su finca registral, no fue inscrita correctamente, al haberse prescindido de efectuarle notificaciones previas para poder formular alegaciones en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En concreto, resulta del expediente remitido por el registrador que la oposición formulada por el titular registral colindante incluía lo siguiente:

«Primera. Respecto de la finca registral 20335, recientemente y de forma indebida a nuestro parecer, al no habernos notificado previamente a su inscripción– la operación registral solicitada, sino sólo tras la práctica del asiento, se nos notificó que se había acordado practicar inscripción de rectificación de cabida inferior al 10 por ciento de la cabida inscrita, con la indicación de que dicha inscripción “no afecta ni modifica la superficie inscrita de la finca registral de la que usted pueda ser titular”.

No obstante, los términos de esta notificación, es lo cierto que simultáneamente se procedió a la coordinación catastro – registro, con la incorporación de la representación gráfica de la finca coincidente con la certificación catastral aportada de contrario, que es lo que entendemos se nos debió notificar con carácter previo a la inscripción.

Esta representación gráfica, ya invade la finca de mi titularidad, lo que se pondrá de manifiesto en la correspondiente acción ante el Catastro y en su caso ante los Tribunales (incluido en este caso la construcción de una valla invadiendo mi propiedad), pero es que esa invasión se ve ahora acrecentada en la operación que se nos ha notificado, y ante la cual mostramos nuestra formal oposición.

Segunda. En el acceso al “geoportal” que se nos ha proporcionado, y en la consulta del informe de validación gráfica aportado de contrario, hemos podido comprobar cómo la delimitación pretendida del lindero con nuestra finca invade de forma clara la superficie de nuestra finca, incluso más allá de la delimitación incorrecta que, hemos comprobado, implica la georreferencia catastral actual».

Sin embargo, la protesta del opositor por haberse inscrito una georreferenciación prescindiendo del procedimiento legalmente establecido para ello tampoco puede ser relevante para la resolución del presente recurso, pues se practicó conforma a certificación catastral descriptiva y gráfica y la representación gráfica en ella contenida, que goza de presunción de legalidad en cuanto a los datos físicos conforme al artículo 3.3. del 1 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aunque siempre bajo la superior aplicación de los pronunciamientos jurídicos contenidos en el Registro de la propiedad. Y este Centro Directivo, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica catastral de la finca con base en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria,

En todo caso el artículo 1 de la Ley Hipotecaria prevé que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Y conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria «cuando la inexactitud procediere de (...) cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente (en el mismo artículo), la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

6. Procede analizar también la afirmación del registrador en su nota de calificación negativa relativa a que pretender rectificar una georreferenciación catastral inscrita a instancia de una persona por otra georreferenciación alternativa a instancia de la misma persona, «no tiene sentido» como dice en su nota de calificación, e incluso invoca la «doctrina sobre las limitaciones de ir contra los actos propios», como dice en su informe.

En el caso que nos ocupa, dice el registrador que visto el historial de la finca 20.335, resulta del mismo que con ocasión de su compra por «Treslinver 2007, SL» –promotor del presente procedimiento–, se rectificó la cabida de la misma, se inscribieron su lista de coordenadas catastrales y su representación gráfica georreferenciada, quedando coordinada con Catastro. Todo ello consentido por el citado comprador. Y que «no tiene sentido que poco tiempo después –4 meses– solicitase tramitar un procedimiento al amparo del art. 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir nuevas coordenadas para tan solo desplazar ligerísimamente la finca».

En cambio, el promotor y aquí recurrente alega que «Treslinver 2007, SL» «ha solicitado el procedimiento del artículo 199 LH para actualizar la georreferenciación de su finca ya que, por muy poco, no se encuentra actualizada o acompasada con su situación real. No alcanzamos a comprender qué tiene todo eso de sinsentido».

Es claro que debe revocarse la objeción del registrador de que «no tenga sentido» rectificar el error cometido en un dato registrador o mejorar la precisión de un dato ya registrado, como es la georreferenciación de la finca. Si así fuera, no sería nunca posible instar la rectificación de errores cometidos en los títulos inscritos por parte de los mismos otorgantes que al percatarse del error, promueven su rectificación, incluso si tal error es pequeño pero para el interesado resulta relevante.

El problema es que, en el caso presente, la georreferenciación catastral inscrita es la que costaba incorporada al título de compraventa para precisar el objeto del negocio otorgando por dos partes negociales, esto es, la vendedora y la compradora. Y siendo ello así, no puede ahora la compradora por sí sola, sin concurrencia de la vendedora, alterar unilateralmente, ni en poco ni en mucho, cuál fue el objeto del negocio formalizado e inscrito. En efecto, siendo una compraventa un intercambio de una finca por un precio, y habiendo quedado ambos precisados en el contrato bilateral, no puede después el comprador por sí sólo rectificar ni poco ni mucho el precio de la venta ni las coordenadas de la finca, si no concurre para ello el consentimiento de la otra parte negocial, pues claramente resultaría, en lo que aquí interesa, no estar respetándose, sino alterándose, la identidad de la finca y el objeto de la modificación jurídico real y del derecho inscrito.

Por tanto, la cuestión no es que el comprador no pueda ir contra sus actos propios anteriores, sino que por sí solo no puede alterar la definición georreferenciada precisa del objeto de un negocio bilateral inscrito sin concurrencia de la otra parte negocial.

7. Finalmente, queda por examinar la cuestión esencial relativa a cuál es la alteración de la georreferenciación que se pretende y si la calificación negativa a la vista de la oposición formulada por el titular de otra finca registral resulta suficientemente motivada.

A este respecto, consultando el geoportal registral, se puede comparar la georreferenciación catastral previamente inscrita de la finca con la georreferenciación alternativa que ahora se pretende inscribir en sustitución de aquella, y se constata que la superficie prácticamente no se altera, salvo en 0,02 metros cuadrados, y que la zona que genera la oposición del colindante es la del lindero sureste, en donde la nueva georreferenciación pretendida amplía ligera, pero sensiblemente, la ya inscrita.

Hemos de recordar que conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

8. En el presente caso, consta oposición de quien acredita ser titular de una finca registral colindante, en concreto la finca 8.604, y su oposición es terminante, documentada gráficamente, y, lo que resulta esencial, con concreción de la porción geográfica respecto la que formula tal oposición.

Por tanto, la nota de calificación registral negativa fundamentada en tales extremos resulta conforme a Derecho, por lo que ha de ser confirmada, y desestimado el recurso contra ella.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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