

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16296 *Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontedeume a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a cancelar una obligación personal que consta como carga de la finca.*

En el recurso interpuesto por don S. A. G. y doña M. B. A. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pontedeume, doña Marina Rey Suárez, a practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de una finca, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y a cancelar una obligación personal que consta como carga de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 20 de agosto de 2024 por don S. A. G. y doña M. B. A. S., titulares de una participación con carácter ganancial del 83,9 % sobre la finca registral número 4.607 de Cabanas, y doña M. B. A. S. titular con carácter privativo del 16,1% restante, con firmas ratificadas ante la registradora de la Propiedad de Pontedeume el mismo día, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica catastral de dicha finca y simultánea rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 1.132 metros cuadrados a la superior de 1.133 metros cuadrados, actualizando sus linderos a los que resultaban de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se aportaba. También se solicitaba la cancelación de la constancia de una obligación personal, consistente en que la venta de una cuota del 83,9 % de la misma se realizó, para el supuesto de disolución de la comunidad, bajo la condición de realizarse mediante la división material o segregación de la finca, renunciando a cualquier otro medio de disolución de la comunidad, determinando la finca que se adjudicará a los compradores para el supuesto de extinción de la comunidad.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pontedeume, que causó el asiento de presentación número 992 del Diario 2024, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones, vía correo electrónico, por don J. A. A. S., poniendo de manifiesto la afectación que la representación gráfica catastral propuesta suponía para la registral 4.774 también del Ayuntamiento de Cabanas, perteneciente a una comunidad de propietarios. En concreto, alegaba que la representación gráfica invadía las zonas comunes de la comunidad, y que las coordenadas y determinación de linderos eran incorrectos, especialmente por el lindero sur, que lo hacía con camino, el cual era parte de la registral 4.607, adjuntando documentación en apoyo de sus manifestaciones.

A resultas de dichas alegaciones, dicha instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Instancia firmada ante la registradora que suscribe el veinte de agosto de dos mil veinticuatro por S. A. G. y M. B. A. S., tuvo entrada presencialmente en este Registro, siendo presentada a las doce horas y seis minutos del día veinte de agosto de dos mil veinticuatro causando el asiento novecientos noventa y dos del Libro Diario dos mil veinticuatro; habiéndose iniciado el veintidós de octubre de dos mil veinticuatro el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; por lo que dentro del plazo legal, -fijado por Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha siete de julio de dos mil veintitrés -BOE 15/08/2023-, y en función del control de la legalidad que me atribuye la legislación hipotecaria de conformidad con los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes he resuelto, calificar negativamente el mismo, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Mediante el título objeto de la presente se solicita la inscripción de la base gráfica catastral de la finca 4.607 de Cabanas con Código Registral Único: 15014000083163, presentando al efecto Instancia firmada ante la registradora que suscribe el veinte de agosto de dos mil veinticuatro por S. A. G. y M. B. A. S.

En la Instancia presentada consta la finca registral 4.607 de Cabanas con Código Registral Único: 15014000083163, con la siguiente descripción: "Urbana y rústica: En la parroquia de (...) municipio de Cabanas, vivienda unifamiliar aislada, de una sola planta, construida sobre la parcela sita en Cabanas-15622 -A Coruña-, en Camino (...) con una superficie total construida de ciento cinco metros cuadrados -105 m²-. La edificación ocupa una superficie construida sobre la parcela descrita de ciento cinco metros cuadrados -105 m²-; el resto de la parcela está destinada a jardín y a accesos. La edificación linda por todos sus vientos con la parcela donde se encuentra ubicada, en donde existe otra edificación de planta baja, destinado a vivienda, con una superficie total construida y ocupada en el solar en que se enclava de cuarenta y ocho metros cuadrados. Linda por todos sus vientos con la parcela en que se enclava, con la que forman una sola finca de la superficie de mil ciento treinta y tres metros cuadrados -1.133 m²-, de los que corresponden a las edificaciones las superficies antes citadas. Linda el conjunto: Norte, M. C. S. M. y E. A. M., hoy S. F. M. -6683113NJ6068S0001YO-, J. A. A. S. 6683106NJ606850001HO-, y Comunidad de propietarios -66831D3NJ60685-separada a través de un muro; Este, M. C. S. M. y E. A. M., hoy S. F. M. -6683112NJ606850001BO-; Oeste, M. C. S. M. y E. A. M., hoy C. A. S. -6683110NJ606850000Q-; y Sur, finca segregada de la presente, propiedad de Doña M. J. A. S., separada por camino de hormigón que conduce a la playa, hoy además Comunidad de propietarios -66831D3NJ60688-. Referencias catastrales: 6683111NJ6068S0001AO y 6683111NJ6068S0000PI"; acompañando a la citada Instancia copia autorizada de la escritura de obra nueva otorgada en Madrid el veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve ante el notario Pablo de la Esperanza, protocolo 4.113; en la que figura incorporada la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

Del examen de los Libros e Índices del Registro resulta que la reseñada finca registral 4.607 de Cabanas figura inscrita con la siguiente descripción: "Urbana: En la parroquia de (...) municipio de Cabanas, vivienda unifamiliar aislada, de una sola planta, construida sobre la parcela sita en Cabanas-15622 (A Coruña), en Camino (...) con una superficie total construida de ciento cinco metros cuadrados (105 m²). La edificación ocupa una superficie construida sobre la parcela descrita de ciento cinco metros cuadrados (105 m²); el resto de la parcela está destinada a jardín y a accesos. La edificación linda por todos sus vientos con la parcela donde se encuentra ubicada, en donde existe otra edificación de planta baja, destinado a vivienda, con una superficie total construida y ocupada en el solar en que se enclava de cuarenta y ocho metros

cuadrados. Linda por todos sus vientos con la parcela en que se enclava, con la que forman una sola finca de la superficie de mil ciento treinta y dos metros cuadrados, de los que corresponden a las edificaciones las superficies antes citadas. Linda el conjunto: Norte, finca de Doña M. C. S. M. y Don E. A. M., separada a través de muro; Este y Oeste, con propiedad de Doña M. C. S. M. y Don E. A. M.; Sur, con finca segregada de la presente propiedad de Doña M. J. A. S., separa por camino de hormigón que conduce a la playa.—Referencia catastral: 6683111NJ6068S0001AO”; que causó su inscripción quinta, practicada el día diecisiete de julio de dos mil veintitrés en virtud de la escritura autorizada el día uno de junio de dos mil veintitrés por el notario de Pontedeume Alvar Quintanilla Lopez-Tafall, protocolo 1.339.

De la finca registral 4.607 de Cabanas en virtud de la escritura otorgada el nueve de agosto de mil novecientos noventa ante el notario de Pontedeume Tomás Michelena de la Presa, se segregó una porción de terreno de 598 m², pasando a formar la finca registral 9.056 de Cabanas, y esta a su vez y en virtud de la misma escritura reseñada, se agrupó con la finca registral 9.057 de Cabanas, pasando a formar la finca registral 9.058 de Cabanas; habiendo quedado reducida la cabida de la finca registral 4.607 de Cabanas después de la citada segregación a la superficie de 1.132 m²; inscrita con fecha dos de agosto [sic] de mil novecientos noventa y nueve.

Según resulta de la inscripción segunda de la citada finca 4.607 de Cabanas de fecha dos de agosto de mil novecientos noventa y nueve, la descripción es la siguiente: “Rústica: Parcela en (...) término municipal de Cabañas, de once áreas y treinta y dos centiáreas, equivalentes a mil ciento treinta y dos metros cuadrados. Es el resto quedado después de la segregación que refiere la nota al margen de la inscripción primera. Sus linderos actuales, según el documento ahora presentado, son: Norte, finca propiedad de los cónyuges vendedores, separada a través de un muro; Sur, con parcela segregada de la de este número, propiedad de doña M. J. A. S., separada por camino de hormigón que conduce a la playa; Este y Oeste, con finca propiedad de los cónyuges transmitentes, doña M. C. S. M. y don E. A. M.”; manteniéndose invariable en lo que afecta a su superficie y linderos hasta la fecha actual.

Consta asimismo en la reseñada inscripción segunda un pacto del contenido literal siguiente, -cuya cancelación se solicita en la Instancia objeto de calificación-: “La venta de la cuota del ochenta y tres con nueve por ciento en esta finca, bajo los siguientes pactos, que vendedores y compradores aceptan al amparo de la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 1.º de Abril de 1.981, para el supuesto de disolución de la comunidad mediante el ejercicio de la división de la cosa común, que se resolverá mediante la división material o segregación, renunciando a cualquier otro medio de disolución de comunidad y que se adjudique a los compradores, la porción que a continuación se describe: Terreno en forma de polígono irregular de seis lados. Extensión: nueve áreas y cincuenta centiáreas, equivalentes a novecientos cincuenta metros cuadrados. Linderos: Norte, en línea de veintiocho metros noventa centímetros (que se inicia en la escalera de pizarra y concluye en el crucero) con muro de cierre que la separa de finca propiedad de los transmitentes; Sur, en línea de treinta y siete metros con treinta decímetros con otras fincas de los transmitentes y con resto de la finca de la cual procede; Este, en tres tramos o líneas de diez con cincuenta metros, seis con sesenta metros y doce metros, con fincas propiedad de los transmitentes y resto de la finca de la cual procede, y Oeste, con fincas propiedad de los vendedores. Igualmente acuerdan, que al llevarse a cabo la disolución de comunidad mediante la fórmula que acaban de pactar, no procederá en absoluto abono de diferencias entre los dueños (vendedores y compradores), por el aumento o disminución de la cuota de participación en el supuesto de que como consecuencia de nueva medición de la presente finca hubiera de modificarse la superficie, ya que se mantendrá fija la superficie de novecientos cincuenta metros cuadrados, para los compradores.”

En relación con la inscripción de la base grafica catastral de la referida finca, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, realizándose las oportunas notificaciones en la forma que constan en el expediente. Durante el plazo previsto para

formular alegaciones por los notificados, se recibió en este Registro escrito de contestación y alegaciones remitido por J. A., remitido por correo electrónico; se le notifica nuevamente por correo certificado con acuse de recibo, conforme a doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para concederles un plazo de diez días desde la recepción de la notificación, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para presentar las alegaciones que estime oportunas por alguna de las vías de acceso al Registro de la documentación presentada, autenticando la firma de quien lo suscribe, la representación alegada, en caso de que se actúe por representante, e identificando de manera georreferenciada o simplemente gráfica cual es la porción física de la finca del opositor supuestamente invadida por la pretensión del promotor del procedimiento. Habiendo recibido los interesados la citada notificación el veintiséis de febrero de dos mil veinticinco; el tres de marzo de dos mil veinticinco tuvo entrada en este Registro -N.º E.1.986/2025-, escrito de contestación y oposición firmado electrónicamente el dos de marzo de dos mil veinticinco por J. A. A. S., acompañando al mismo documentación complementaria.

En el escrito de alegaciones se realizaron una serie de consideraciones que afectan tanto a la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir, y a la finca registral 4.774 de Cabanas, como a los asientos registrales ya practicados, que se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales, manifestando su oposición a que se practique la inscripción de las coordenadas presentadas; siendo una parte del contenido de dicho escrito de alegaciones el que se extracta a continuación:

“(…) Segunda. La oposición de pleno derecho a la georreferenciación que se pide inscribir, para la finca registral con CRU 6683111NJ6068S0001AO, ya que se superpone a la finca 4.774 propiedad de la comunidad de propietarios a la que se hace referencia en la propia solicitud de inscripción. Son las zonas comunes de la finca

La citada finca 4.774 permanece invariable desde su adquisición por parte de Don E. A. M. a Don J. A. en fecha 1 septiembre 1973 (nota simple adjunta), y por tanto invariables sus límites. Limitando al oeste con la 4.607 tal y como figura en todos los planos desde la escritura de herencia de M. C. S. M.

Para constatar lo anterior adjuntamos plano del archivo del reino de Galicia en el que ya figuraba la finca el tenis y el cruceiro con su antigua numeración 608 y el lindero entre la [sic] fincas 4607 y 4774 que ahora se pretenden modificar fraudulentamente.

Esa misma delimitación aparece en el plano adjunto de la escritura de herencia del año 2003 sellado en la notaría. Se adjunta copia en este documento. (...)”

“(…) En concreto no solo las coordenadas son erróneas si no que los lindes están mal identificados en relación a los propietarios habiéndose excluido el linde con la finca con referencia catastral 6683103NJ6068S y propiedad de Doña P. A. S., Don S. A. S., Don G. A. S. y herederos de Don E. A. S. (...)”

“(…) Quinto. Lindero Norte. Se solicita la rectificación de la definición de la finca en el lindero norte ya que aparece un linde con S. F. y J. A. A. S. (este último será objeto de revisión en clausula posterior) y Comunidad de propietarios con referencia 66831D3NJ60685 separada a través de un muro”... cuando la realidad es que por el norte linda con finca propiedad de S. F. e hijos, y con finca propiedad por quintas partes de los hermanos C., M. S., G. y P. A. S. y los herederos del difunto E. A. S., los cuatro primeros por cabeza y los últimos por estirpe.

Sexto. Lindero Este. Se solicita la rectificación de la definición de la finca en el lindero este ya que por el lindero este no linda con las fincas de “... E. A. M. y M. C. S. M., hoy S. F.” sino en realidad con la finca 4.774 sin solución de continuidad, propiedad de todos los herederos de los difuntos E. A. M. y M. C. S. M., donde está situada la piscina y finca invariada, expuesto con anterioridad, desde su compra en 1973 a J. A. En el presente documento se enumeran los herederos propietarios con sus DNI y direcciones para futuras notificaciones evitando así que se notifique a personas fallecidas hace años.

Séptimo. En el lindero sur de la finca segregada de la 4.607 matriz se hace mención a camino de hormigón que conduce a la playa sin especificar:

a) Que el camino es parte incluido en la finca 4.607 segregada matriz propiedad de B. A. S.

b) Importante clarificar que el linde con la comunidad de propietarios de zonas comunes (todos los herederos) es exclusivamente en la zona de las pista [sic] deportivas, pero no con el camino, como se hace mención en la modificación creando confusión, ya que el camino esta incorporado en la finca 4.607 matriz y también segregada al extraer de la finca matriz la de M. J. A. S. (...)

“(...) Por tanto se considera erróneas las siguientes coordenadas aportadas: (...)”

En el cuadrilátero formado entre estas 4 coordenadas vértices la superficie en su totalidad forma parte indivisible de la finca 4.774 propiedad de la comunidad de propietarios herederos. Por tanto, es un error inscribir la superficie encerrada por estas coordenadas ni ahora ni en ningún caso a favor de B. A. S. (...)”

“(...) Conclusiones. Por todo lo anterior ruego se inadmita la inscripción de las coordenadas presentadas. Se anulen la [sic] dos escrituras de alta de vivienda 2019 y 2023. Se modifiquen las direcciones de comunicación y se vuelva a reflejar en el catastro la delimitación original y única posible de la parcela de B. A. S.

Apreciamos mala fe en todas las actuaciones realizadas desde el 2010 (cambios unilaterales en el registro) y más en concreto desde el fallecimiento de Don E. A. M. cuya voluntad se ve claramente contrariada en todas las actuaciones posteriores realizadas por B. A. S. (...)”

Se adjunta:

- Plano con la modificación realizada en el catastro en el año 2010.
- Extracto del manuscrito de Don E. A. M. incluido en las escrituras de herencia con el detalle del limite de la finca de B. A. S.
- Mapa incluido en las escrituras de herencia con el sello del notario.
- Extracto del real registro donde constan los lindes de la finca incluso anteriores a la adquisición en 1973.
- Fotocopia de la certificación expedida por la registradora que suscribe el 29 de julio de 2021 sobre la finca registral 4.774 de Cabanas.
- Escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencia autorizada por el notario de Madrid, Ricardo Isaías Pérez Ballarin el siete de febrero de dos mil tres, protocolo 278; donde figura incorporado el mapa arriba reseñado. Copia del testamento de Don E. A. S. Herederos de E. A. S.

A la vista de las alegaciones efectuadas existen dudas fundadas sobre la posible invasión de finca colindante e indicios de que la delimitación de la finca no es pacífica.

Fundamentos jurídicos:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

2. De conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, del que entre otros resulta: “(...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la

finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. (...); Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que entre otros resulta: "(...) El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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. (...)"

Resolución de 28 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: "Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se formule un juicio de identidad, de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). E igualmente, aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, "la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción," ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, por lo que de los documentos aportados y de la oposición de los referidos colindantes, procede rechazar las inscripciones, al quedar acreditado la existencia de conflictos en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial. Así, el promovente del Expediente puede instar el Procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o bien consensuar con los otros interesados la rectificación solicitadas."

Doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones de 5 y 15 de diciembre de 2023: "a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados".

Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

Del escrito de alegaciones, de la documentación aportada por el colindante adjunta al mismo, comparada con la aportada por el promotor del expediente y con el contenido del Registro y consultada la aplicación informática homologada para el tratamiento de bases graficas del Distrito hipotecario y la Sede Electrónica del Catastro, resulta:

–La finca registral 4.607 de Cabanas -Resto de finca matriz-, cuya inscripción de la representación gráfica georreferenciada se solicita, al igual que la finca colindante, únicamente cuentan, según datos del Registro, con descripción meramente literaria en cuanto a su ubicación, localización y delimitación física.

La finca registral 9.056 de Cabanas como ha quedado expuesto, se formó por segregación de la finca 4.607 de Cabanas en el año mil novecientos noventa y nueve; la finca segregada a su vez se agrupó con la finca registral 9.057 de Cabanas, pasando a formar la finca 9.058 de Cabanas, figurando inscrita desde el citado año, no constando inscrita la base grafica de ninguna de las fincas afectadas.

La finca registral 4.774 de Cabanas se inmatricula en el año mil novecientos setenta y cinco, siendo su descripción según los datos que obran el Registro: “Rústica: Labradío en (...) término municipal de Cabañas, de la superficie de doce áreas y treinta y tres centiáreas, igual a dos ferrados y cuarto, y por nueva medición, catorce áreas y noventa y nueve centiáreas; que linda: al Norte, con J. A. S.; Sur, de J. L.; Este, del comprador; y Oeste, herederos de doña C. N. y don J. A. S.”; sin modificación alguna en cuanto a su descripción y titularidad hasta la fecha actual.

–De las alegaciones formuladas por el colindante y en particular de los apartados segunda, quinto, sexto, séptimo y octavo, resulta la oposición de pleno derecho a la georreferenciación que se pide inscribir ya que se superpone a la finca 4.774 de Cabanas; adjuntando al efecto la documentación reseñada en el Apartado Hechos de la presente nota.

Consultada la Sede electrónica del Catastro, se puede comprobar la evolución de la finca según los antecedentes de fechas 28/08/2001, 21/09/2001, 25/01/2006, 08/08/2006, 29/09/2006 y 27/09/2008; quedando ratificada la posible invasión en la aplicación informática homologada.

El plano incorporado en la citada escritura del notario de Madrid, Ricardo Isaías Pérez Ballarín, que identifica las fincas con número de finca registral, no figuran las superficies de las mismas; si bien, superpuesto a la información que resulta del Catastro, en las fechas señaladas y a fecha actual, se puede apreciar una posible invasión respecto de la parte delimitada por las coordenadas del escrito de alegaciones.

–No invadiéndose dominio público ni fincas colindantes con georreferenciación inscrita, se ha utilizado con carácter meramente auxiliar, las representaciones graficas disponibles, a los efectos de averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, y se ha accedido a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

–Del escrito de alegaciones resulta que existe controversia acerca de la representación grafica georreferenciada que se pretende inscribir, sin que proceda a la registradora que suscribe resolver el conflicto entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

A la vista de los documentos aportados y de la oposición del referido colindante, procede rechazar la inscripción, por existir dudas fundadas en la identidad de la finca acerca de que con la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir, se invada otra finca ya inscrita, habiendo quedado acreditado por el colindante que ha efectuado las alegaciones, la existencia de un indicio indubitado de posible situación litigiosa.

La Registradora que suscribe, teniendo en cuenta los citados Hechos y Fundamentos de Derecho, acuerda denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación.

La presente calificación negativa, determina la prórroga del asiento de presentación, por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

El interesado, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá instar la aplicación del cuadro de sustitución previsto en el artículo 275 bis de dicha Ley.

Contra la presente nota de calificación (...)

Pontedeume, a la fecha de la firma electrónica. Marina Rey Suárez. Registradora titular del Registro de la Propiedad de Pontedeume Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Rey Suárez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pontedeume a día veinticuatro de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. A. G. y doña M. B. A. S. interpusieron recurso el día 23 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Exponen:

Que son dueños en la proporción de 83,9% con carácter ganancial y 16,1% con carácter privativo Doña B. de la finca número 4607 de Cabanas con la descripción que consta en la instancia presentada el 20 de agosto de dos mil veinticuatro, bajo el asiento 992-2024 cuya referencia catastral es 6683111NJ6068S0001AO.

La instancia presentada solicitaba la cancelación del pacto inscrito en la finca por su carácter meramente obligacional, y la inscripción de la base gráfica catastral de conformidad con el artículo 9 b) LH, al cumplir los requisitos legales.

El pasado veinticuatro de marzo fue calificada con defecto por los Hechos y fundamento de derecho señalados en la misma y que se acompaña, la que recurrimos en base a lo siguiente:

Primero. No se ha practicado la cancelación del pacto obligacional inscrito ni se expresa causa legal alguna para no haberlo efectuado:

De acuerdo al principio de rogación, calificación global y unitaria no se ha cancelado el pacto ni consta en la nota de calificación causa alguna de denegación del mismo.

Artículo 6, 18 y 258.5 LH y 434 RH.

Segundo. La inscripción de la base gráfica debió efectuarse conforme al artículo 9 b) LH, por haber sido expresamente solicitado y cumplir los requisitos legales no habiéndose señalado en la nota de calificación ni en las certificaciones del expediente causa legal que justifique la tramitación del expediente del artículo 199 LH:

De conformidad con el principio de rogación y el artículo 18 LH el registrador calificará los documentos según lo que resulte de ellos y de los asientos del registro empleando, conforme al artículo 9 b) LH, con carácter meramente auxiliar, podrá consultar otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

En la instancia se solicita la inscripción de la base gráfica catastral conforme al artículo 9 b) LH. Dicha solicitud es acorde a la doctrina de la DGSJFP en reiteradas resoluciones, como la de 7 de noviembre 2017, para los casos en que se aporte base gráfica que se corresponda con la descripción literaria de la finca, sea acorde a la cartografía catastral y con diferencias de cabida inferiores al 10 % de la cabida inscrita.

La DG entiende que el registrador puede tramitar el expediente del artículo 199 LH a pesar de haberse solicitado la inscripción por el artículo 9 b) LH cuando exista una causa legal que lo justifique “por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados” (RDGRN 29 de mayo 2024).

No obstante, de acuerdo al principio de legalidad, de no causar indefensión, de rogación y de calificación global y unitaria dicha decisión debe estar fundamentada en alguna causa legal, no pudiendo ser discrecional y debe ser expresada en la nota de calificación, para poder ser recurrida por los solicitantes, lo contrario implicaría una situación de indefensión y posible discrecionalidad.

En este caso:

a) La descripción literal de la finca registral se corresponde plenamente con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, en cuanto a localización, superficie - tan solo existe una diferencia de un metro cuadrado pasando de 1132 a 1133 metros cuadrados por una cuestión de mero redondeo inferior al 0,01 %; y linderos.

b) La referencia catastral consta previamente aportada a la finca en las últimas dos inscripciones de obra nueva, y existe, incluso, plena correspondencia entre las edificaciones inscritas y las que constan en la certificación catastral. Además, en las referidas inscripciones de obra nueva efectuadas recientemente deberían constar las coordenadas de ocupación de las edificaciones conforme al artículo 202 LH.

c) Por tanto, cumplidos los requisitos legales del artículo 9 b) LH, no expresa la registradora causa legal que justifique la tramitación del expediente del artículo 199 LH en su nota de calificación de 24 de marzo. Y en las certificaciones del expediente solicitadas, de 4 abril complementada por la del día 14 de abril pasado, señala expresamente que comprobadas las coordenadas descargadas “se realiza una calificación preliminar, y al no observarse defecto alguno que impida los actos solicitados inscripción de base gráfica y cancelación de la carga” se inicia expediente del artículo 199 LH.

Tercero. Las alegaciones debieron ser desestimadas en tanto:

- a) No han sido presentadas por ninguno de los medios legalmente previstos
- b) No identifican fehacientemente al firmante.
- c) No acredita ser titular registral de la finca que se dice afectada, no acredita la representación del titular registral, ni de la comunidad que manifiesta representa.
- d) Las alegaciones se refieren a aspectos que no son objeto del expediente del artículo 199 LH y se basan en su sola manifestación de oposición en términos que, además, son contrarios a la situación registral que goza de presunción de exactitud y de la finca catastral cuya coordinación se solicita.

No identifica de manera georreferenciada o simplemente gráfica la finca que dice que invade para que la registradora pueda comprobar su correspondencia con la finca registral y la parte de finca concreta que se solapa con la base gráfica cuya inscripción se pretende, ni aporta un principio de prueba objetivo o informe técnico alguno.

Habiéndose tramitado un expediente del artículo 199 LH en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica, conforme a lo previsto en el artículo 199.1 LH “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser

notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas". (...) "Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga." "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".

Las alegaciones se han presentado inicialmente por correo electrónico y la registradora les ha notificado y concedido un nuevo plazo de 10 días para "presentar la [sic] alegaciones que estime oportunas por alguna de las vías de acceso al Registro de la documentación presentada, autenticando la firma de quien lo suscribe, la representación alegada, en caso de que actúe por representante, e indicando de manera georreferenciada o simplemente gráfica cual es la porción física de la finca del opositor supuestamente invadida".

Pues bien, las alegaciones son nuevamente presentadas por correo electrónico el 2 de marzo, con firma digital.

a) El correo electrónico no es uno de los medios de presentación de documentación en el Registro de la propiedad, que puede ser física (presencial o por correo) o telemática (a través del portal de registradores), tal y como advierte la registradora en el requerimiento efectuado a los alegantes en el primer correo electrónico. Que, además, la impresión de un correo electrónico que contiene un documento electrónico al que se da entrada implica que el mismo es copia y no original. Artículo 3, 248, 252 LH y 33 RH.

b) En cuanto a la firma electrónica, la misma es validada por la registradora de forma externa a la sede electrónica del Colegio de Registradoras pues la instancia se presenta por correo electrónico, a este respecto la RDGSJFP de 26 de julio de 2024 señaló "ya la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, señaló que 'la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos'. Entre estos "medios telemáticos" que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 y 2 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores". Por tanto, no es posible la validación de firma electrónica no presentada a través del portal de registradores, ni es susceptible de ser verificado el traslado a papel de un documento electrónico remitido por correo electrónico.

c) Don J. A. S. fue notificado como titular registral de la finca 5719 de Cabanas, no obstante, las alegaciones las efectúa en relación a la finca 4774 de Cabanas de la que no acredita ser titular registral ni tener la representación de los titulares registrales. Además, tal y como señala Registradora en su certificación del 4 de abril completada por la de 14 de abril, fue requerido para que acreditara la representación si actuara en representación de alguien, no obstante, tal y como señala la Registradora, actúa como miembro de la comunidad de propietarios "según el mismo indica", lo que, por tanto, no se acredita a la registradora.

A este respecto procede mencionar lo previsto en los artículos 398 y 1259 CC.

d) En cuanto al fondo de las alegaciones la registradora fundamenta sus dudas en los fundamentos dos, quinto, sexto, séptimo y octavo.

– En relación a los linderos, se actualizan los linderos nominales en base a los expresado en la certificación catastral descriptiva y gráfica sin que se alteren los linderos

fijos de la finca, por lo que no puede afectar a la identidad de la finca. Artículo 9, 201 y 199 LH.

Los linderos expresados por el alegante se basan en su sola palabra y no resultan acreditados, además, discute el cambio de un lindero fijo (camino hormigonado) que no se está modificando, pues se mantiene tal y como consta previamente inscrito, por lo que carece de fundamento.

Además, el objeto del expediente es la incorporación al folio de la base gráfica catastral por lo que cualquier otra pretensión debe efectuarse por el cauce legal previsto en el artículo 40 LH.

– El alegante manifiesta, sin prueba objetiva alguna, su oposición a la inscripción de unas coordenadas determinadas, pero no concreta tal y como fue requerido por la registradora cual es la identificación gráfica de su finca y de la porción que dice que se invade. Aporta un conjunto de planos y dibujos, algunos simplemente dibujados por él mismo, diferentes entre sí, sin intervención de técnico alguno y sin que ninguno sea medianamente reciente o permita comprobar la correspondencia con la finca 4774 de Cabanas.

– En relación a la oposición octava vistas las alegaciones completas expresa el recurrente que se opone a la inscripción por ser el lindero de la finca “parte de la torre de alambrada noroeste de la pista de tenis hasta la intersección de la línea diagonal con el cruceiro en el muro” con las coordenadas que menciona.

Pues bien, el alegante confunde el lindero de nuestra finca registral con la línea prevista en el pacto obligacional para el supuesto de procederse a la disolución de comunidad con división de la finca. Tal división no se ha efectuado y por tanto evidencia que lo señalado por el alegante es directa y comprobablemente erróneo y además, contrario al registro conforme al principio de fe pública registral y de presunción de exactitud del registro.

Se confirma el error del alegante al expresar en otro de los párrafos que se está efectuando una modificación de superficie de 950 (la cabida prevista en caso de división correspondiente al 83,9%) a 1132 metros cuadrados (que es la cabida registral de la finca) cuando no se está efectuando modificación alguna.

– Finalmente, la registradora dice que es evidente la posible invasión al solapar la base gráfica catastral del año 2001, 2005, 2007 y 2008. Y que existe dudas de identidad por una situación de litigiosidad.

Pues bien, como es lógico procedimos a regularizar la situación catastral una vez adquirimos el dominio de la finca, y no antes, y ello se efectuó, diligentemente, hace más de quince años. El mero hecho de que el catastro fuera diferente con anterioridad, incluso que variara durante los años mencionados, no acredita lo que pretende la registradora, pues ni el propio alegante hace suya dicha medición.

No expresa la Registradora cual es la duda concreta sobre la identidad de la finca y no resulta de las alegaciones la existencia de procedimiento judicial alguno que implique existencia de litigio sin que la mera existencia de oposición sin fundamento pueda entenderse como litigio.

Sentado todo lo anterior.

La descripción literaria registral, que conforme al artículo 1 LH está bajo la salvaguarda de los tribunales y, conforme a los artículos 32, 33 y 34 LH goza de presunción de veracidad y exactitud y de la fe pública registral, coincide plenamente con la certificación catastral descriptiva y gráfica en localización, linderos, obras y superficie con un metro cuadrado de diferencia por razón de mero redondeo de decimales. La referencia catastral fue aportada al historial de la finca tal y como se ha expuesto en la causa segunda. Debiendo tener en cuenta, así mismo, lo previsto en el artículo 3 de La Ley de Catastro.

En contra, el alegante no presenta alegaciones en forma adecuada, ni debidamente firmadas, no acredita ser titular registral de la finca 4774 de Cabanas, ni ser representante del titular registral, o de la comunidad, pues solo lo indica tal y como

advierde la registradora. La finca no se encuentra catastrada, ni georreferenciada, no se aporta un informe o plano concreto de la delimitación de la finca que haya permitido a la registradora identificar la finca registral del alegante y la invasión concreta, ni presenta un principio de prueba objetivo no fundamentado en su sola palabra, que, además, es contraria al contenido de los asientos del registro de modo fácilmente comprobable tal y como se ha expresado anteriormente y, por tanto, no puede, por sí sola, enervar la fe pública registral.

En una situación similar la reciente resolución DGSJFP de nueve de enero de 2025 pasado señaló... "10. En el presente caso, el colindante, en su escrito, inserta imagen de su parcela catastral y la de la finca objeto del expediente, trazando la, a su juicio, línea correcta de delimitación de ambas propiedades, sin estar sustentada en informe técnico alguno. (...) 11. De admitirse la alegación del colindante, tal como está fundamentada, implicaría dar prevalencia a una mera afirmación de parte que se limita a aportar una representación gráfica parcial de su finca sin georreferenciar, en oposición a la representación gráfica georreferenciada del promotor que, por ser catastral, goza de la presunción de exactitud que le otorga el artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario". Siendo que en el presente caso no se aporta, ni siquiera, dicha representación.

Solicitan:

Por todo ello solicitan que se tenga por presentado el recurso en tiempo y forma y se revoque la calificación de la registradora ordenando inscribir la representación gráfica catastral y cancelar el pacto solicitado».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 13, 19 bis, 199, 245, 246, 248 y 252 de la Ley Hipotecaria; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2006, 5 de marzo de 2012, 4 de julio de 2013, 18 y 19 de julio, 14 de septiembre y 19 de octubre de 2016, 17 de abril y 20 de octubre de 2017, 8 de enero, 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 12 y 21 de junio, 8 y 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 18 de febrero y 5 y 21 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 13 y 27 de enero de 2021, 23 de mayo de 2022, 8, 23 y 28 de febrero, 30 de marzo, 19 de abril, 24 y 25 de mayo, 3, 4, 8 y 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 28 de mayo y 9, 11 y 26 de julio de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 20 de agosto de 2024 por don S. A. G. y doña M. B. A. S., titulares de una participación con carácter ganancial del 83,9 % sobre la referida finca, y ella titular con carácter privativo del 16,1 % restante, con firmas ratificadas ante la registradora de la Propiedad de Pontedeume el mismo día, que causó el asiento de presentación número 992 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 4.607 del Ayuntamiento de Cabanas y simultánea rectificación de su descripción, pasando de una cabida inscrita de 1.132 metros cuadrados a la superior de 1.133 metros cuadrados, actualizando sus linderos a los que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se aporta. También se solicita la cancelación de la constancia de una obligación personal, consistente en que la venta de una cuota del 83,9 % de la misma se realizó, para el supuesto de disolución de la

comunidad, bajo la condición de realizarse mediante la división material o segregación de la finca, renunciando a cualquier otro medio de disolución de la comunidad, determinando la finca que se adjudicará a los compradores para el supuesto de extinción de la comunidad. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria fueron recibidas alegaciones, vía correo electrónico, por don J. A. A. S., poniendo de manifiesto la afectación que la representación gráfica catastral propuesta supone para la registral 4.774 también del Ayuntamiento de Cabanas, perteneciente a una comunidad de propietarios. En concreto, alega que la representación gráfica invade las zonas comunes de la comunidad, y que las coordenadas y determinación de linderos son incorrectos, especialmente por el lindero sur, que lo hace con camino, el cual es parte de la registral 4.607, adjuntando documentación en apoyo de sus manifestaciones.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora acuerda no practicar la inscripción solicitada, señalando en su nota de calificación que se han recibido alegaciones señalando una serie de consideraciones respecto de la registral 4.774 del Ayuntamiento de Cabanas, perteneciente a una comunidad de propietarios. Indica que ambas fincas cuentan con una descripción meramente literaria, siendo la registral 4.607 una finca resto tras una segregación; señala la existencia de antecedentes obrantes en la cartografía catastral que, a su juicio, ratifican la posible invasión de la finca 4.774 y que del plano incorporado a la escritura que acompaña al escrito de alegaciones se puede apreciar una posible invasión respecto de la parte delimitada por las coordenadas del escrito de alegaciones.

Los recurrentes, en síntesis, sostienen que no debió tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no excediendo la diferencia de superficie consignada en la representación gráfica propuesta del 10% de la cabida inscrita, se solicita su inscripción de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria; que la referencia catastral consta incorporada al folio real de la finca existiendo plena correspondencia en cuanto a localización, linderos y superficie, pues sólo varía un metro cuadrado respecto de la que consta inscrita; que las alegaciones debieron ser desestimadas en el curso del procedimiento, por no haber sido presentadas por los cauces legalmente establecidos, habiendo sido presentadas por correo electrónico; por no identificar al firmante, pues la firma electrónica extendida en el escrito ha sido verificada por la registradora por un medio externo a la Sede Electrónica del Colegio de Registradores; por no acreditar la titularidad registral o su representación, pues la notificación se le practicó como titular registral de la finca 5.719 del Ayuntamiento de Cabanas, actuando como miembro de la comunidad de propietarios que constituye la registral 4.774, sin que lo acredite; porque la oposición se manifiesta en términos contrarios a la presunción de exactitud que resulta de los datos obrantes en la certificación catastral descriptiva y gráfica y no identifica de forma gráfica o georreferenciada la pretendida invasión, sin aportar principio de prueba o informe técnico alguno, pues sólo aporta un conjunto de planos y dibujos, diferentes entre sí, sin intervención de técnico alguno y que, además, no permiten comprobar su correspondencia con la finca 4.774; arguyen que el alegante confunde el lindero de la finca del promotor con la línea previsto en el pacto obligacional para el supuesto de procederse a la disolución de comunidad con división de la finca, la cual no se ha efectuado; que el alegante parte del error de que se está efectuando una modificación de superficie de 950 metros cuadrados (que es la medida prevista en caso de división correspondiente al 83,9%); en cuanto a los antecedentes en la cartografía catastral, sostienen que las modificaciones se produjeron hace más de quince años y, en definitiva, que no expresa la registradora cuál es la duda concreta sobre la identidad de la finca ni se desprende del escrito de alegaciones la existencia de procedimiento judicial alguno que implique existencia de litigio.

2. Como cuestión previa, procede analizar en primer término, la aptitud del correo electrónico como medio de manifestar la oposición formulada en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por un titular colindante.

A este propósito, este Centro Directivo, ya tuvo ocasión de pronunciarse al respecto en Resolución de 17 de abril de 2017, reiterada por la Resolución de 27 de enero

de 2021, en referencia al artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria, entonces vigente, resolviendo que la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contemplaba el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.^a de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

Procede analizar si, con las modificaciones legales llevadas a cabo por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, en vigor desde el día 9 de mayo de 2024, la remisión de documentación susceptible de provocar un asiento registral por correo electrónico es una vía de inicio del procedimiento registral, cuestión a la que aludieron las Resoluciones de 28 de mayo y 11 de julio de 2024.

El procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que los interesados pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni estas pueden variar por su voluntad. La forma o el vehículo por lo que los títulos o las comunicaciones llegan al Registro forma parte irrenunciable del procedimiento registral.

Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico.

En primer lugar, así se deduce del resto de artículos que hacen referencia a los medios de presentación.

Fundamentalmente, el artículo 252 de la Ley Hipotecaria señala:

«1. Los títulos sujetos a inscripción en el Registro podrán presentarse en soporte papel o electrónico.

Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería. Efectuada la presentación de cada documento se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas y también cuando el documento deba incorporarse a un archivo electrónico o así se establezca reglamentariamente.

En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel.

2. Si el título se hubiera presentado electrónicamente, se estará a las siguientes reglas:

1.^a El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de ingreso del título en el Registro y el código registral único de las fincas objeto del asiento, en su caso.

2.^a Si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto reglamentariamente. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal.

3.^a El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación de aquel. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria».

O del artículo 248 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «El registrador extenderá el asiento de presentación de los títulos que reciba por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados; si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada, se extenderá al final del día, consignando en todo caso como presentante al remitente del documento».

De la lectura conjunta de dichos artículos resulta que la presentación puede hacerse presencialmente y en papel, bien mediante personación física del interesado bien por remisión por correo postal o mensajería, o en forma telemática. Solo dentro de esta última modalidad se incardinaría el correo electrónico, pero, como se ha hecho constar, ninguna referencia existe a la presentación por correo electrónico ni a la forma de extender el asiento de presentación en ese supuesto.

En segundo lugar porque la forma telemática o electrónica de presentación en el Registro tiene también una regulación registral especial muy precisa en la Sección Octava, «Incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas a la seguridad jurídica preventiva», de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en especial en su artículo 112, modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y al que se añade el apartado 6 por el artículo 38.3 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y por lo tanto plenamente vigente y de aplicación directa, que señala:

«Presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles.

1. Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.

2. En tales casos, el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral. Las notificaciones o comunicaciones que deba efectuar el registrador por vía telemática al notario autorizante del título, o a su sucesor en el protocolo, se remitirán a través del Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España debidamente conectado con el Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado».

En definitiva, con arreglo a la legislación especial que regula el procedimiento registral en ningún caso puede ser admitida la presentación electrónica en el Registro

por otros medios distintos de los señalados, es decir, nunca podrá tenerse por presentado un documento por vía telemática mediante comunicación en la dirección electrónica habilitada del Registro o del registrador. Esta actuación además contraviene frontalmente el deber inexcusable sancionado por el artículo 112 antes transcrito.

Habilitada la vía de presentación de documentos en forma telemática, puede ser usada en dos modalidades: de punto a punto, en el caso de los notarios a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, o en el de determinadas administraciones, como por ejemplo la Agencia Estatal de Administración Tributaria o la Tesorería General de la Seguridad Social, que han efectuado una serie de desarrollos informáticos para presentar documentos en los registros desde sus propios sistemas sin necesidad de entrar en la sede a efectos de presentación telemática o bien, tratándose de particulares u organismos que no han efectuado dichos desarrollos, a través de la Sede <https://sede.registradores.org/sede/sedecorpme-web/home>, a través del apartado específicamente habilitado para la actuación solicitada.

Dicha doctrina es igualmente aplicable a los supuestos de solicitud de publicidad formal remitidas por correo electrónico a la cuenta del Registro de la Propiedad, pues como señaló la Resolución de 23 de mayo de 2022, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial.

Como así mismo se hizo constar en la citada Resolución, todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la Sede Electrónica.

Y en cuanto al correo electrónico, su uso está indicado preferentemente para la notificación de existencia de actuaciones en la sede, siendo el facilitado por el interesado en el propio portal, con lo cual su designación goza de las mismas garantías de identificación.

El mismo tratamiento debería darse a las alegaciones remitidas por los colindantes en el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria pues, pese a no causar éstas asiento de presentación ni constituir una solicitud de publicidad formal, lo cierto es que constituyen un documento presentado en el Registro que puede tener una relevancia fundamental en orden a determinar la negativa a la práctica de un asiento y que, en consecuencia, debe cumplir con los mismos requisitos que para la presentación de documentos se han expuesto anteriormente y que deben hacerse extensivos a todo procedimiento registral.

De todo lo anterior se deduce que el correo electrónico tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos, susceptibles de causar, o no, asiento de presentación, debiendo presentarse las referidas alegaciones bien de modo presencial o bien a través de la plataforma telemática de presentación de documentos habilitada en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

3. Respecto de los documentos privados electrónicos firmados digitalmente, procede analizar si pese a no contar con un código seguro de verificación, cumplen los requisitos de identidad, veracidad e integridad que posibiliten su presentación en el Registro de la Propiedad a los efectos de provocar un asiento registral, en los casos en que se admita tal posibilidad o como documentos complementarios a los títulos públicos cuando sean exigibles.

De conformidad con lo expuesto en la resolución de 26 de julio de 2024, la firma electrónica avanzada es un sistema de verificación que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma. Este sistema está regulado por el Reglamento eIDAS, Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014, que determina el marco legal para la firma electrónica dentro de la Unión Europea.

El artículo 25 del citado Reglamento señala:

«1. No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos judiciales a una firma electrónica por el mero hecho de ser una firma electrónica o porque no cumpla los requisitos de la firma electrónica cualificada.

2. Una firma electrónica cualificada tendrá un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita.

3. Una firma electrónica cualificada basada en un certificado cualificado emitido en un Estado miembro será reconocida como una firma electrónica cualificada en todos los demás Estados miembros».

El artículo 26 establece que una firma electrónica avanzada cumplirá los requisitos siguientes:

- a) estar vinculada al firmante de manera única;
- b) permitir la identificación del firmante;
- c) haber sido creada utilizando datos de creación de la firma electrónica que el firmante puede utilizar, con un alto nivel de confianza, bajo su control exclusivo, y
- d) estar vinculada con los datos firmados por la misma de modo tal que cualquier modificación ulterior de los mismos sea detectable».

A su vez, su artículo 46, efectos jurídicos de los documentos electrónicos, señala:

«No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos judiciales a un documento electrónico por el mero hecho de estar en formato electrónico».

De lo anterior se deduce que lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida.

Pero conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado.

Ya la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, señaló que «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos».

Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 2 y 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel o correo electrónico.

La registradora, en su informe, manifiesta que ha verificado la validez de la firma y la integridad del documento, por no resultar que el contenido del mismo haya sido alterado después de la extensión de la firma electrónica.

4. De lo dicho anteriormente debe concluirse que el correo electrónico, aun no siendo cauce idóneo para admitir un escrito de alegaciones de un colindante en el curso del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el presente caso, habiéndose comprobado la autenticidad de la firma y la integridad del contenido del documento y teniendo en cuenta que el mismo ha sido aceptado por la registradora, y considerando que el objeto del recurso es el acuerdo de denegación o suspensión de un determinado asiento registral pero no si el cauce para la presentación de alegaciones es el adecuado, procede, por razones de economía procedimental y al objeto de no causar indefensión a los interesados, proseguir con la resolución de este expediente.

5. Alegan también los recurrentes que el alegante no acredita ser titular registral de finca alguna, ni ostentar representación de colindante que legitime su intervención en el procedimiento. A este respecto, la registradora señala que la notificación al colindante que formula oposición deriva de su doble condición de titular registral de la finca 5.719 y como integrante de la comunidad hereditaria de los titulares de la finca 4.774, según acredita con la documentación que acompaña al escrito de oposición.

Debe recordarse que esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018, 18 de febrero de 2019 y 9 de julio de 2024). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

6. Por lo que se refiere a la alegación de los recurrentes relativa a la improcedencia de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues lo procedente, a su juicio, era practicar directamente la inscripción de la georreferenciación pretendida al amparo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina de la Dirección General los Registros y del Notariado (vid., por ejemplo, Resoluciones de 12 de junio de 2018 y 28 de febrero de 2023) que «en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria».

Además, incluso en los supuestos de georreferenciación obligatoria, para poder inscribir tal georreferenciación obligatoria, es requisito necesario que, como expresa el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita», para lo cual, a su vez, es necesario, entre otros requisitos, que el registrador aprecie que «la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca» son dos recintos que «se refieran básicamente a la misma porción del territorio».

Por otra parte, también es doctrina de este Centro Directivo que existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria,

cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.

Dicho de otro modo, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como previo a la inscripción de la georreferenciación de una finca, puede y debe aplicarse en los siguientes supuestos:

a) siempre que la solicitud de georreferenciación sea potestativa, y tanto si se solicita «al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica», pues como ordena el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

b) siempre que, aun siendo georreferenciación obligatoria, y conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, fundada en el propio artículo 9, se aporte georreferenciación alternativa a la catastral, o georreferenciación catastral cuya superficie difiera en más del 10 % de la que conste previamente inscrita.

c) en todo caso, siempre que el registrador lo estime conveniente para tutela efectiva de colindantes y terceros y poder confirmar o disipar sus dudas acerca de que la georreferenciación pretendida pueda vulnerar la identidad de la propia finca, o invadir fincas inmatriculadas, o dominio público no inmatriculado.

Por tanto, en el presente caso en que la georreferenciación pretendida no es de aportación obligatoria, sino potestativa, y la registradora ha estimado conveniente la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr una tutela efectiva de colindantes y terceros o disipar dudas de identidad o sobre posible invasión de fincas inmatriculadas, debe entenderse correcta la actuación de la registradora y, en consecuencia, el recurso, en cuanto a este motivo, debe ser desestimado.

7. Entrando ya en el fondo del asunto y admitida la procedencia de la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe recordarse que el citado precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

8. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal

de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

9. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

10. Como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, el registrador ha de calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, con la fundamentación de los mismos. La calificación registral es el trámite esencial del procedimiento registral, siendo un acto debido y reglado del registrador, como respuesta a la solicitud de inscripción derivada de la presentación de un título.

Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

11. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, pese a no contar con un informe técnico o plano georreferenciado que las respalde, cuya conveniencia ha sido puesta de manifiesto por esta Dirección General en Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019 y 23 de febrero de 2023, entre otras.

Es cierto que el opositor, junto con su escrito de alegaciones, aporta un plano, incorporado a una escritura pública, que contiene la representación gráfica (no georreferenciada) de la finca objeto del expediente y de sus colindantes. A este respecto, tal referencia a un mero plano privado, en principio, no puede justificar las dudas de identidad de la finca ya que dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas (cfr. Resolución de 8 de enero de 2018) y sin que ni siquiera conste este plano archivado en el Registro relacionado con las fincas, por mucho que conste protocolizado en documento público.

Pero, a diferencia de lo que señala el escrito de recurso, el colindante que formula oposición precisa de modo georreferenciado los concretos pares de coordenadas que invaden la finca de su propiedad, quedando concretada la cuestión a la determinación de la línea divisoria entre la finca 4.607 y el comienzo de la registral 4.774.

Del mismo modo, las sucesivas alteraciones en la cartografía catastral, que afectan tanto a la superficie como a la geometría de la parcela, señaladas por la registradora en su calificación, ponen de relieve la posibilidad de que se hayan realizado modificaciones de entidades hipotecarias no documentadas debidamente o la celebración de negocios jurídicos que no han accedido al Registro. Efectivamente, como resulta del historial de la registral 4.607 del Ayuntamiento de Cabanas, la superficie atribuida a la finca desde que se practicó una segregación de una porción de 598 metros cuadrados es de 1.132 metros cuadrados, sustancialmente similar a la que Catastro atribuye a la parcela que se corresponde con la finca (1.133 metros cuadrados), resultando además incorporada la referencia catastral al folio real de la misma. A partir del año 2006 se producen sucesivas alteraciones en la cartografía catastral de las que resulta un incremento de la superficie de la parcela que se corresponde con la registral citada, pasando a tener la cabida de 1.133 metros cuadrados (cuya inscripción se solicita) y con una evidente alteración en la geometría de la finca, que podría evidenciar una invasión de una franja de terreno ajeno o la celebración de negocios u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas.

Y ello, aunque no existan diferencias significativas de superficie entre la descripción literaria de la finca y la que resulta de la representación gráfica catastral cuya inscripción se pretende, pues aunque coincidan casi exactamente en cuanto al dato de su superficie, ese mero dato no ubica la finca en términos de posicionamiento absoluto sobre el territorio, esto es, la finca puede tener la misma superficie que la consignada en Catastro, pero tener distinta ubicación geográfica que la consignada en la cartografía catastral.

12. En el caso planteado, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre dos fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo 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 sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de

recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes, pues dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

13. Respecto de la alegación del colindante consistente en que la representación gráfica catastral que pretende inscribirse lo es a resultas de un procedimiento administrativo seguido ante la Gerencia Regional de Catastro correspondiente en orden a regularizar la situación catastral de la parcela una vez adquirieron el dominio de la finca, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral, máxime cuando conforme a los indicados criterios de correspondencia señalados en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario a que se ha hecho referencia, no cabría la incorporación de la citada referencia catastral a la finca, no logrando con ello los señalados efectos de localización de la finca en la cartografía catastral.

14. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, 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, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, 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». 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.

Tal posibilidad, de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un procedimiento declarativo, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o incluso en el curso del mismo expediente, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cuál, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Tal posibilidad de acuerdo o anuencia en el mismo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe conllevar, siempre que se trate de supuestos en que se produzca la invasión de una representación gráfica previamente inscrita, la suspensión del procedimiento, por aportarse tal base gráfica consensuada bajo la vigencia del mismo asiento de presentación que ha motivado el inicio del procedimiento.

15. Finalmente, en cuanto a la cancelación del pacto obligacional, objetan los recurrentes que no se expresa causa legal alguna para no haberlo efectuado ni consta en la nota de calificación causa alguna de denegación. Alega la registradora, en su informe, que sólo será posible su cancelación si media solicitud expresa e indubitada del interesado en tal sentido.

De la instancia presentada resulta literalmente lo siguiente: «A si mismo se solicita la cancelación de la carga que consta en la nota simple: (...) Conforme al art 98 y 210 de la Ley Hipotecaria».

Es evidente que se ha solicitado tal cancelación de manera expresa y que la propia registradora, en su informe, señala que no existe obstáculo alguno a la práctica de la cancelación solicitada.

Es necesario poner de relieve que conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer el registrador es notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del interesado cuando se trate de inscripción parcial; sin embargo, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este particular. Así, en Resoluciones de 8 de febrero y 19 de abril de 2023 señaló que «en el Derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial». Ambas concluyen, y en los mismo términos se expresa la resolución de 23 de febrero de 2024, que «sólo es admitido que el registrador de la propiedad practique de oficio una

inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie».

Y esto es lo que ocurre precisamente en el supuesto de hecho objeto de este expediente, pues la cancelación del referido pacto obligacional en nada condiciona o modaliza la calificación que deba merecer la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral. En consecuencia, debe estimarse el recurso en este punto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto a la cancelación del pacto obligacional, y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 15 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.