

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4735 *Resolución de 4 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tegui, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento y por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don E. S. C., abogado, en nombre y representación de doña S., doña Y., don M. y don N. B. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tegui, don Javier Regúlez Luzardo, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento y por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 11 de septiembre de 2024 ante el notario de Arrecife, don Enrique Javier Pérez Polo, con el número de 1.746 de protocolo, que subsanaba la escritura de donación otorgada el día 5 de julio de 2023 ante el notario de Arrecife, don Celestino Mendizábal Gabriel, con el número 2.328 de protocolo, en unión de escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 12 de enero de 2023 ante el último notario citado, con el número 100 de protocolo, la cual también había sido subsanada por la otorgada el día 25 de febrero de 2025 ante el notario de Arrecife, don Enrique Javier Pérez Polo, con el número 406 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 46.147 del Registro de la Propiedad de Tegui, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, habiéndose practicado la inscripción de inmatriculación de la misma, en base a los títulos ahora rectificadas, el día 5 de septiembre del año 2023, con una cabida de 1.137 metros cuadrados y referencia catastral 4197005FT3149N001EJ. En virtud de la representación gráfica aportada, la finca pasaba a tener una superficie de 2.877 metros cuadrados, estando atravesada de este a oeste por una calle, quedando como consecuencia dividida en dos porciones: la situada al norte, con una superficie de 1.273 metros cuadrados, y la situada al sur, con una cabida de 895 metros cuadrados, quedando el resto de su superficie, o sea, 709 metros cuadrados, destinados a viales.

II

Presentadas día 3 de marzo de 2025 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Tegui, junto con certificado de no invasión del dominio público emitido por el Ayuntamiento de Tegui, causando el asiento de presentación número 461 del Diario 2025, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte del Ayuntamiento de Tegui, quien afirmaba la invasión que, con la representación gráfica propuesta, se hacía de la parcela con referencia catastral 4197019FT3149N0001PJ, adjuntando ficha del inventario y

certificación catastral descriptiva y gráfica, con una superficie de 1.519 metros cuadrados, así como por los titulares de la finca registral número 30.626, por cuanto la inscripción de la base gráfica propuesta determinaba gráficamente el lindero común y afectaba directamente el acceso a su propiedad por la calle, al quedar ésta incluida dentro de la representación gráfica alternativa propuesta, siendo la referida documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero.—Se presenta por S. D. B. R., a las dieciséis once y treinta y uno minutos, escritura autorizada el día once de septiembre del año dos mil veinticuatro, por el notario Don Enrique Javier Pérez Polo, número 1746/2024 de su protocolo, por la que N. L. B. R., M. J. B. R., S. D. B. R. y Y. M. B. R., rectifican la escritura en cuanto a la descripción de la finca número 46147 de Tegui, con CRU 35023001127138 para acomodarla a la realidad en Unión de escritura de donación de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés por el notario Celestino Mendizabal Gabriel bajo el número 2328 de protocolo, se acompaña los siguientes documentos: escritura de subsanación de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinticinco bajo el protocolo 407, herencia de fecha doce de enero de dos mil veintitrés por el notario Celestino Mendizabal Gabriel bajo el número de protocolo 100, subsanación de fecha veinticinco de febrero de dos mil veinticinco por el notario Enrique Javier Pérez Polo bajo el número de protocolo 406, subsanación de fecha doce de agosto de dos mil veinticuatro bajo el protocolo 1547 por el notario Enrique Javier Pérez Polo y certificado de no invasión del dominio público por el Ayuntamiento de Tegui.

Segundo.—Con fecha 20 de marzo se ha iniciado —previo a la inmatriculación— el procedimiento previsto en el art.º 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca con número de expediente de bases gráficas 68/2025.

Tercero.—Se ha procedido a notificar a los posibles colindantes afectados, en concreto, entre otros,

- Ayuntamiento de Tegui (colindante por el norte, sur y este).
- Don J. J. L. y doña V. C. S. (colindante por el oeste).

Cuarto.—Con fecha 2 de abril de 2025 ha tenido entrada en este Registro (entrada número 1953) escrito del Ayuntamiento de Tegui de alegaciones y oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada. Alega, en resumen, que la representación gráfica afecta directamente a una parcela de titularidad municipal, con referencia catastral 4197019FT3149N0001PJ, invadiendo prácticamente su totalidad.

Quinto.—Con fecha 16 de mayo de 2025 ha tenido entrada en este Registro (entrada número 3138) escrito de alegaciones y oposición de Don J. J. L. y doña V. C. S. a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada. Alega, en resumen, que el acceso su propiedad queda afectado por la representación gráfica que se pretende inscribir.

Sexto.—El procedimiento concluye el día 15 de mayo de 2025 con el resultado de oposición un colindante registral y del Ayuntamiento.

Fundamentos de Derecho:

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.

Conforme a lo anterior y vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública —además de las que luego se dirán— de 5 de marzo de 2012, 22 de abril, 8 de junio, 22 de

julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio, 19 de julio, 27 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre, 19 de octubre, 7 de noviembre, 18 de diciembre y 19 de diciembre del año 2017, 15 de enero, 16 de enero y 17 de enero 2018, 5 de julio de 2018, y otras más recientes como las de 28 de octubre de 2022, 24 de noviembre de 2022 y 30 de marzo de 2023, así como la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece del siguiente defecto que se estima insubsanable:

Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no puede procederse a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, y su consiguiente actualización descriptiva toda vez que se plantean dudas de la correspondencia entre la finca y la representación gráfica aportada y todo ello sobre la base de las siguientes circunstancias que deben ser atendidas conjuntamente:

A. Oposición Ayuntamiento [sic].

1. Oposición del Ayuntamiento de Tegui:

– El Ayuntamiento ha presentado oposición argumentando que la alteración solicitada afecta directamente a una parcela titularidad municipal, con referencia 4197019FT3149N0001PJ.

– Esta oposición se acompaña de documentación justificativa, fichero de inventario y certificación catastral.

[se inserta imagen].

2. Dudas sobre la delimitación gráfica:

– A la luz de lo anterior, se plantean surgen dudas sobre la posible invasión de parcela titularidad de Ayuntamiento, y que aparece catastrada a su nombre, y se concluye que la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir no es pacífica.

[se inserta imagen].

B. Oposición de don J. J. L. y doña V. C. S.

1. Oposición.

– Los citados señores han presentado oposición expresa argumentando que aunque no implica modificación alguna de la descripción registral de la finca de la que son titulares, sí que podría condicionar la inscripción de la representación gráfica de la misma, al quedar determinado gráficamente el lindero común al igual que afecta directamente el acceso a su propiedad por la calle (...) al quedar ésta incluida dentro de la representación gráfica alternativa a catastro propuesta. Se acompaña información de gráfica de las parcelas e inmuebles afectados.

[se inserta imagen].

2. Dudas sobre la delimitación gráfica:

– A la luz de lo anterior, se observa que la representación gráfica presentada afecta directamente el acceso a la propiedad citada por la calle (...), pudiendo afectar al viario municipal, además de que no parece razonable que entre la calle y la entrada a la casa de un propietario particular exista una tira de terreno que sea de propiedad de otra persona y que impida el paso a aquella; además se concluye que la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir no es pacífica.

[se inserta imagen].

Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

La Dirección General establece una doctrina consolidada y reiterada sobre la calificación registral en procedimientos de inscripción de representaciones gráficas, de la que cabe destacar los siguientes puntos:

a) El registrador debe calificar motivadamente la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, que pueden referirse, entre otros, a:

- Coincidencia total o parcial con otra base gráfica inscrita o con el dominio público.
- Posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.
- Encubrimiento de negocios traslativos o modificaciones hipotecarias.

b) Para ello, puede apoyarse en las representaciones gráficas disponibles, que se utilizan con carácter meramente auxiliar.

c) Antes de la Ley 13/2015, las fincas podían acceder al Registro sin representación gráfica georreferenciada, limitándose su descripción a una narrativa literaria, lo que genera ciertas imprecisiones al comparar las representaciones gráficas actuales con las inscripciones anteriores.

d) El registrador debe decidir según su prudente criterio, valorando motivadamente las alegaciones presentadas. La simple oposición de un interesado no convierte el expediente en contencioso ni impide su tramitación.

e) El juicio de identidad de la finca debe estar fundamentado en criterios objetivos y razonados. Estas pautas han sido reiteradas en numerosas Resoluciones, como las de 3, 15, 17 y 21 de enero de 2020, 11 y 18 de febrero de 2020, 10 de agosto de 2020, y otras posteriores.

La intervención de los titulares colindantes y afectados en los procedimientos de concordancia entre el Registro y la realidad física tiene como objetivo evitar perjuicios a sus derechos, prevenir situaciones de indefensión y garantizar que no accedan al Registro situaciones litigiosas o susceptibles de generar dobles inmatriculaciones, tal como establece la Resolución de la Dirección General de 24 de noviembre de 2022.

La oposición de colindantes ha sido abordada en diversas Resoluciones de la Dirección General, como las de 24 de abril, 11 y 21 de mayo, 27 de septiembre y 27 de noviembre de 2018; 15 de febrero, 5 de marzo y 5 de junio de 2019; y 17 de enero, 11 de marzo y 1 de junio de 2020. En particular, la Resolución de 6 de agosto de 2020 declara que debe estimarse la oposición debidamente documentada cuando evidencia que la delimitación gráfica no es pacífica.

En cuanto a la oposición de colindantes registrales:

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha enfatizado en su doctrina que la oposición de un colindante registral debe ser objeto de especial atención por parte del registrador, dado que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad gozan de una presunción de veracidad y están bajo la protección del principio de legitimación registral. Este carácter reforzado de los derechos del colindante registral implica que, en los procedimientos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquier alegación fundada realizada por este tiene un peso significativo en la calificación del registrador. En este contexto, el registrador está llamado a valorar si la representación gráfica propuesta afecta de manera concreta y directa a los derechos del colindante registral, teniendo en cuenta no solo la oposición formulada, sino también los elementos probatorios que la sustentan.

La oposición del colindante registral, si está suficientemente motivada, puede generar dudas fundadas sobre la identidad de la finca objeto del procedimiento. En estos casos, el registrador tiene la obligación de suspender la inscripción mientras persista la incertidumbre, dado que la finalidad del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es garantizar la correspondencia entre la realidad física y jurídica de las fincas sin comprometer la seguridad jurídica ni los derechos de terceros. La Dirección General insiste en que este

criterio busca evitar que la inscripción de una nueva delimitación gráfica pueda afectar indebidamente la configuración jurídica de las fincas colindantes inscritas. Este enfoque se basa en el principio de prudencia y en la necesidad de asegurar que el Registro de la Propiedad refleje de manera fiable y completa la realidad jurídica de las fincas, respetando los derechos de los titulares registrales afectados.

En cuanto a la oposición de un colindante catastral:

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha sostenido que la oposición de un colindante que no es titular registral, sino meramente catastral, tiene un valor más limitado en términos de protección jurídica que la de un colindante registral. Sin embargo, no por ello debe ser ignorada en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La Dirección General reconoce que, aunque estos colindantes carecen de derechos inscritos que se benefician de la presunción de veracidad del Registro, su oposición puede aportar indicios relevantes que generen dudas en el registrador sobre la identidad de la finca o la existencia de posibles conflictos latentes que puedan afectar a terceros.

Cuando un colindante catastral presenta oposición, esta debe estar suficientemente motivada, siendo conveniente que venga acompañada de elementos técnicos o documentales, como informes de validación gráfica, levantamientos topográficos, que demuestren la existencia de solapes, alteraciones en los linderos o discrepancias con la descripción física y jurídica de la finca inscrita. En estos casos, aunque el colindante catastral no goce de la misma posición jurídica reforzada que el registral, la Dirección General subraya que el registrador tiene el deber de analizar esas alegaciones con objetividad y prudencia. Si los elementos aportados son suficientes para generar dudas razonadas, el registrador debe suspender la inscripción de la representación gráfica hasta que estas dudas sean disipadas o resueltas por los mecanismos correspondientes, como acuerdos entre las partes o procedimientos judiciales.

En cuanto a la existencia de un conflicto jurídico latente:

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha sostenido consistentemente que el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene una finalidad declarativa y no contenciosa. En este contexto, el registrador debe evaluar con rigor cualquier oposición o discrepancia planteada durante la tramitación del expediente, especialmente cuando las alegaciones presentadas por colindantes se fundamentan en informes técnicos o en elementos que generen dudas fundadas sobre la delimitación y la identidad de la finca. Ante la posible existencia de un conflicto jurídico latente, como solapes entre fincas o disputas sobre linderos, el registrador está facultado para suspender la inscripción con el propósito de salvaguardar los derechos de terceros y evitar que el Registro refleje una situación que pueda resultar inexacta o controvertida. Esta medida garantiza el principio de seguridad jurídica preventiva que rige en el ámbito registral.

En cuanto a la posibilidad de encubrimiento de modificaciones hipotecarias no titulizadas:

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha sostenido de manera reiterada que el registrador de la propiedad, en el marco del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tiene la obligación de analizar con rigor técnico y jurídico las representaciones gráficas aportadas. En este contexto, cuando surgen dudas fundadas sobre que la representación gráfica propuesta pueda encubrir operaciones jurídicas no formalizadas, como segregaciones, agrupaciones o modificaciones hipotecarias, el registrador debe denegar la inscripción para salvar los principios esenciales del sistema registral. Estas dudas no deben ser meras percepciones subjetivas del registrador, sino que deben basarse en criterios objetivos y razonados. Por ejemplo, variaciones desproporcionadas en la superficie, alteraciones de linderos fijos

previamente establecidos, o la inclusión de terrenos no inscritos previamente pueden indicar que se está intentando modificar la realidad extrarregistral mediante el acceso de una representación gráfica que no respeta las garantías registrales ni las formas jurídicas previstas. Este enfoque asegura que el Registro continúa siendo una fuente confiable de información jurídica, evitando que, bajo la apariencia de una rectificación descriptiva, se materialicen alteraciones de la titularidad o de la configuración de la finca que no hayan sido objeto de los trámites y formalidades legales correspondientes.

En cuanto a la posibilidad de invasión de dominio público:

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establece que, cuando el Ayuntamiento formula oposición en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegando una posible invasión de dominio público, el Registrador debe otorgar especial relevancia a dichas alegaciones. Esto implica un análisis cauteloso y detallado de los argumentos presentados, dado que la protección del dominio público constituye un principio de interés general que el Registrador está obligado a salvaguardar en el ejercicio de sus funciones. Estas alegaciones, si son claras y concluyentes, pueden fundamentar la denegación de la inscripción de la representación gráfica pretendida. La legislación aplicable, incluida la Ley 13/2015, obliga al Registrador a proteger tanto el dominio público inscrito como aquel que no lo está, siempre que existan indicios razonables de su existencia y colisión con la representación gráfica solicitada.

La protección del dominio público es una función esencial en el ámbito registral, ya que estos bienes están destinados al uso general de la colectividad y gozan de un régimen jurídico especial que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables. El Registrador, como garante de la legalidad y la seguridad jurídica, debe actuar con la máxima diligencia en la detección de posibles afectaciones a estos bienes, evitando que el registro sea utilizado para consolidar situaciones contrarias al interés público. En este contexto, las actuaciones registrales deben dirigirse a garantizar la integridad del dominio público frente a cualquier intento de apropiación indebida.

Finalmente, el Registrador debe fundamentar su calificación en criterios objetivos y razonados. Aunque el artículo 199 señala que la mera oposición de quien no sea titular registral no basta para denegar la inscripción, esto no impide que las alegaciones del Ayuntamiento sean valoradas para formar un juicio. Si las dudas sobre la invasión persisten tras un análisis completo y motivado, la inscripción debe denegarse, garantizando así la protección del dominio público y evitando conflictos futuros.

Acuerdo:

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tegui a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. S. C., abogado, en nombre y representación de doña S., doña Y., don M. y don N. B. R., interpuso recurso el día 30 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que habiendo recibido calificación negativa el pasado día 07 de julio de 2025, con los argumentos que en ella constan, fundamentalmente la oposición de los propietarios de la finca colindante D. J. J. L. y doña V. C. S., sin que se haya dado traslado de su escrito a esta parte, en cuanto consideran afectado el acceso a su finca (calle [...]) y la oposición del titular catastral, Ayuntamiento de Tegui, en contradicción con el certificado emitido por ellos mismos de no invasión de dominio público de la finca en cuestión, en virtud de lo dispuesto en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por medio del presente escrito interpongo en tiempo y forma recurso potestativo en impugnación de la meritada calificación, adjuntando nuevos documentos que se dirán para su valoración en primer lugar por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Tegui, por si considerara modificar o mantener la calificación realizada en su día, y en caso de mantenerla remitirla a Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a fin de que resuelva lo que estime procedente.

Primero.—Respecto de la oposición de los colindantes D. J. J. L. y Doña V. C., no se nos ha dado traslado de su escrito de oposición, razón por la que se ocasiona una evidente indefensión por desconocer los términos exactos de la misma para poder ofrecer una argumentación razonable. No puede olvidarse que esta parte ha ofrecido una serie de protocolos sostenidos en cuanto a la parte técnica en un informe pericial elaborado por D. P. F. H., arquitecto técnico de sobrada experiencia profesional de más de cuarenta años, con levantamiento topográfico y georreferenciado de la finca, fundamentándose además mediante documentación acreditativa la titularidad indiscutida de la finca por la familia de mis mandantes desde 1970, con la descripción gráfica de la misma a lo largo de los años, demostrando mediante dicha documentación tanto la modificación de la superficie operada de manera unilateral por el catastro, como la construcción de una calle (...) que da acceso a la vivienda de los colindantes.

No se ha valorado suficientemente este documento técnico, y la mera oposición formal, sin determinar una causa ni oponer una documentación al menos técnica de igual valor, incumple el mandato legal que exige el principio de igualdad. En el presente caso, por ejemplo, y a tenor de la única información que conoce esta parte contenida en la resolución ahora recurrida, los vecinos manifiestan que la solicitud de esta parte no afecta a la superficie de su finca pero alegan dos motivos “pudiendo afectar a un acceso a su propiedad —por la calle (...)— y a la descripción gráfica del lindero común”.

Sin embargo, no se aporta ninguna medición que pudiera hacer efectiva este motivo, de forma que se pudiera observar quizá algún error cometido por el perito de esta parte en el trazado del lindero común, por lo que se desconoce exactamente en qué consiste este motivo de oposición. En cuanto al segundo motivo, el trazado de la calle y acceso a su finca, al parecer se destaca la posibilidad de perder este acceso, cuestión que no se ha discutido por esta parte. La calle (...) está constituida desde hace muchos años tal y como consta en nuestro informe, de tal manera que ha formado una finca discontinua que se reclama, que se haya realizado dicho trazado sobre la propiedad de mis mandantes otorgaría a los mismos el derecho para reclamar o no la cuantía correspondiente por esta expropiación, pero en nada afecta a los meritados vecinos colindantes, por lo que realmente no existe un motivo de oposición que pueda valorarse como tal.

Segundo.—En cuanto a la oposición realizada por el Ayuntamiento de Tegui, la misma es ciertamente contradictoria con el certificado aportado por esta parte en su petición inicial, donde constaba emitido por la oficina técnica que no invadía dominio público.

Nuevamente no se ha observado con detenimiento esta oposición, de la que sí hemos obtenido copia, pues a la misma no se adjunta ningún tipo de documento acreditativo de dicha propiedad invocada, sino tan solo la inscripción en el registro del catastro, que gestiona la propia administración local, como es sabido. Al contrario de la documentación acreditativa aportada por esta parte, no se conoce ni la fecha desde cuándo el Ayuntamiento de Tegui se ha inscrito la finca en ese registro municipal, ni el título de propiedad del que deriva dicha inscripción.

Tercero.–Respecto de la diferencia de superficie de la finca.

Como es sabido, no es suficiente la mera oposición realizada por el Ayuntamiento reclamando esa finca como de su patrimonio sin exigir al menos un principio de prueba dominical.

En cuanto a la titularidad y la superficie reclamada en más de un 200 %, (concretamente un 253%) lo cierto es que se trata de una finca de origen rústico, no habiendo accedido nunca al Registro de la Propiedad –parte de ella– sino hasta fecha reciente, año 2023. Las mediciones realizadas antiguamente son de carácter aproximado, según los usos y costumbres, sin practicar una medición exacta y sin estar expresada en sistema métrico decimal. Sin embargo, veremos que tanto la superficie reclamada como los elementos físicos inamovibles demuestran la realidad física de la finca cuya inscripción completa se solicita.

Para la comprensión de este motivo es de fundamental importancia el estudio pormenorizado de la documentación técnica contenida en la solicitud de esta parte, el informe pericial elaborado por D. P. F. H. y la documentación gráfica que lo acompaña, quedando en evidencia la existencia de dos linderos (Norte y Este) a calle pública, los linderos Oeste (D. J. J. y Doña V. C.), y al sur con mis propios mandantes. Los dos primeros permanecen inamovibles a día de hoy desde los años 1970, y por otro lado debe considerarse la existencia de elementos constructivos (casa de tres habitaciones gañanías, y aljibe) que se describe ya en los documentos de entonces y que ahora figura en la parte del terreno que se atribuye el Ayuntamiento de Tegui se.

En cuanto a la diferencia por exceso de superficie, que es el motivo principal por el que se rechaza la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, consultado el histórico en la oficina del Catastro de la finca en cuestión, vemos que la información más antigua de la finca está referida al año 1997, cuando ya era propiedad de la familia de mis clientes. En dichos datos y años figura que la finca tenía una superficie de 5022 metros cuadrados, habiéndose transformado en el año 2005, tras una revisión administrativa, en dos fincas y una calle (...) que la atraviesa por la mitad de Este a Oeste hasta llegar a la finca de D. J. J. y Doña V. C.

Jamás se ha comunicado por parte de la gerencia del catastro ni por el ayuntamiento a la familia de mis mandantes, legítimos propietarios por compra a D. A. M. C. en documento privado de los años 1970, esta revisión o modificación de su finca, impidiendo de esta manera la normal oposición a esa modificación de la superficie que finalmente operó con su total desconocimiento. Pero ya de entrada, la superficie reclamada ahora para la inscripción ni siquiera alcanza esos 5055 metros cuadrados que constan en la propia oficina del Catastro, sino que se reduce a 2877 metros cuadrados según el informe de P. F. H., lo que pone de manifiesto que el dato de la superficie es precisamente el menos fiable, siendo incluso menor que el originario que consta en el catastro.

Por otro lado, en cuanto a la titularidad en el Catastro de la parte Norte de la finca (esto es la situada por encima de la calle [...] siendo una porción de mayor superficie) a favor del Ayuntamiento de Tegui se, no se ha explicado por qué razón el Ayuntamiento de Tegui se figura ahora como titular ni consta la causa de dicho cambio en la información catastral consultada. Simplemente se atribuye esta titularidad en el año 2005, tras la revisión administrativa antes aludida.

Por el contrario, es muy importante señalar en cuanto a la configuración física de la finca, y concretamente en la descripción de sus linderos, que en dos de sus linderos, concretamente el Norte y el Este, limitaba con camino público, hoy calles (...) (este) y

(...) (norte). También se comprueba que no existía la calle (...) en las fotos aéreas del año 1977, ni del año 1991, apareciendo por primera vez en el año 2005.

Aparte de los linderos, consta también desde los años 70 en la descripción de la finca la existencia de una casa de planta baja compuesta de tres habitaciones, con aljibe, pajar y unas gañanías, tal y como se refleja en el título original.

Con la resolución ahora combatida no cuadran ni la superficie original, ni los dos linderos al norte y al este con camino público y además se sitúan las construcciones aludidas fuera de la parte de propiedad ahora registrada a favor de mis mandantes, que quedan precisamente dentro de la porción de terreno que ahora se atribuye el Ayuntamiento de Teguiuse.

Cuarto.—Junto a este recurso, se aportan certificaciones de vuelos aéreos de “Gráficas Canarias, sl” (en adelante GRAFCAN), correspondientes a los años 1977, 1991 y 2021 en donde se muestra la evolución y los cambios de la configuración de la finca, partiendo de la existencia de los linderos norte y naciente con camino público y donde además se observa la existencia de las construcciones aludidas en la parte ahora excluida en el Registro de la Propiedad.

Estas fotografías también acreditan que cuando se compró la finca en los años 70 del pasado siglo no existía la calle (...), que aún hoy es un camino de tierra que atraviesa la finca de Este a Oeste aproximadamente por la mitad. Ello se confirma porque aparece por primera vez en la fotografía del año 1991.

El cuidado y precaución previsto legalmente para que la solicitud acceda al registro de la propiedad debió exigir una igualdad de armas probatorias, no basarse solo en meras suposiciones de los colindantes, o en la mera afirmación por parte de la administración, contradictoria con su propia información emitido por su oficina técnica.

Esta parte es consciente de que el artículo invocado promueve la acción de inscripción voluntaria, si bien no es suficiente con la simple manifestación contradictoria por parte de los colindantes o del titular catastral que no exhibe documentación dominical.

Quinto.—Se adjunta la siguiente documentación:

- Título original cuya inscripción se pretende, donde se incluye el informe de D. P. F. H., arquitecto técnico (ya consta aportado en la solicitud inicial).

- Información de las fincas en la página del Catastro y donde constan que la misma finca ha sido sometida a una enorme variación de su superficie, con los siguientes datos:

Año 1997 se trataba de una sola finca de 5055 metros cuadrados.

Año 2002-2005 pasó a 920 metros cuadrados.

Año 2005 a 2021: habiéndose transformado en al menos dos fincas.

- Certificado de fotografías aérea [sic] de GRAFCAN, del año 1977, año en que se adquirió la finca por compra a D. A. M. C., donde consta que no existía la calle (...), apreciándose la superficie completa de la misma, los linderos tanto al norte como al naciente con camino público, y la existencia tanto de las construcciones aludidas en este escrito que se describen en la escritura de compraventa.

- Certificado de fotografía aérea de GRAFCAN del año 1991, donde sí aparece la construcción de las gañanías, el aljibe y aparece por primera vez la calle (...), camino que divide de Este a Oeste la finca.

- Certificado de fotografía aérea de GRAFCAN, del año 2021, con el estado actual de la finca.

- Por último, se muestran varias fotografías actuales de la finca que acredita la existencia del aljibe y las ruinas de la casa, que pese a formar parte de la finca de mis mandantes, ahora quedan excluidas de la realidad registral.

En resumen, tanto el histórico de la finca obrante en el Catastro, como las fotografías a él adjuntas, corroboran las conclusiones obtenidas en el informe elaborado por D. P. F. H.,

poniendo de relieve tanto el cambio de superficie como los linderos, como las construcciones habidas en la finca.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes,

Fundamentos jurídicos

Artículo 199 Ley Hipotecaria, en cuanto al procedimiento.

Artículo 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la prórroga del asiento de presentación.

Artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la forma y plazos del presente recurso.

Por lo expuesto,

Solicito al Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de Tegui, Lanzarote, que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito junto con la documentación adjunta, para que en su virtud acuerde la modificación de la calificación negativa de la totalidad de la finca conforme a la petición de esta parte, y en su defecto eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que previo estudio de la documentación exhibida, dicte resolución por la que autorice a la inscripción de la finca en los términos expresados por esta parte en su solicitud.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; 17 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 20 de julio de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 31 de mayo y 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 1 de marzo, 5 de junio y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de julio de 2021, 8 y 23 de febrero, 1 de marzo, 24 de mayo, 12 de julio, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 y 26 de marzo y 3 de octubre de 2024 y 24 de febrero y 24 de julio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 11 de septiembre de 2024 ante el notario de Arrecife, don Enrique Javier Pérez Polo, protocolo número 1.746, que subsana la escritura de donación otorgada el día 5 de julio de 2023 ante el notario de Arrecife, don Celestino Mendizábal Gabriel, protocolo número 2.328, en unión de escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 12 de enero de 2023 ante el último notario citado, protocolo número 100, la cual también ha sido subsanada por la otorgada el día 25 de febrero de 2025 ante el notario de Arrecife, don Enrique Javier Pérez Polo, protocolo número 406, que fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Tegui el día 3 de marzo de 2025, junto con certificado de no invasión del dominio público emitido por el Ayuntamiento de Tegui, causando el asiento de presentación 461 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 46.147, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, habiéndose practicado la inscripción de inmatriculación de la misma, en base a los títulos ahora rectificadas, el día 5 de septiembre del año 2023, con una cabida de 1.137 metros cuadrados y referencia catastral 4197005FT3149N001EJ. En virtud de la representación gráfica aportada, la finca pasa a tener una superficie de 2.877 metros cuadrados, estando

atravesada de este a oeste por una calle, quedando como consecuencia dividida en dos porciones: la situada al norte, con una superficie de 1.273 metros cuadrados, y la situada al sur, con una cabida de 895 metros cuadrados., quedando el resto de su superficie, o sea, 709 metros cuadrados, destinados a viales. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por parte del Ayuntamiento de Teguise, quien afirma la invasión que con la representación gráfica propuesta se hace de la parcela con referencia catastral 4197019FT3149N0001PJ, adjuntando ficha del inventario y certificación catastral descriptiva y gráfica, con una superficie de 1.519 metros cuadrados, así como por los titulares de la registral 30.626, por cuanto la inscripción de la base gráfica propuesta determina gráficamente el lindero común y afecta directamente el acceso a su propiedad por la calle, al quedar ésta incluido dentro de la representación gráfica alternativa propuesta.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador deniega la inscripción solicitada por concurrir la oposición de Ayuntamiento de Teguise, quien alega que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se invade la práctica totalidad de la parcela con referencia catastral 4197019TF3149N00012PJ, quien aporta en apoyo de su oposición certificación catastral descriptiva y gráfica de la referida parcela, así como ficha del inventario de la que resulta el carácter patrimonial del bien, siendo el modo de adquisición por prescripción adquisitiva; y por parte de los titulares registrales de la finca 30.626, quienes alegan que si bien la inscripción de la base gráfica propuesta no implica modificación alguna de la descripción registral de su finca, sí condiciona la inscripción de su propia representación gráfica, al quedar determinado el lindero común, al igual que afectar directamente el acceso a su propiedad a través de la calle, al quedar ésta incluida dentro de la representación gráfica aportada por el promotor. Entiende el registrador que existen dudas de correspondencia entre la finca y la representación gráfica aportada, en base a la oposición manifestada, concluyendo que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca.

El recurrente, en síntesis, sostiene, en cuanto a la oposición formulada por don J. J. L. y doña V. C. S., que no se les ha dado traslado de escrito de oposición, que no se aporta ninguna medición ni informe técnico que pudiera advertir de un posible error en la medición efectuada por el técnico de los promotores del procedimiento, y en cuanto al acceso a su finca, que quedaría afectado por la inscripción propuesta, considera que el citado acceso no se discute, resultando que la calle habría sido construido sobre terreno de los promotores, quienes tendrían derecho a reclamar la cuantía correspondiente por haber sido privados por la Administración de un bien de su propiedad. Respecto de la alegación formulada por el Ayuntamiento, considera que la misma es contradictoria con el informe emitido por el mismo del que resulta que la representación gráfica propuesta no invade dominio público, sin que se aporte por la Administración documentación acreditativa de la propiedad invocada. Considera que es relevante el informe pericial suscrito por el técnico, en cuanto a la invariabilidad de los linderos norte y este (calle pública), así como la existencia de determinados elementos constructivos; que la cartografía catastral histórica atribuía una superficie a la finca de 5.022 metros cuadrados, alterándose en el año 2005 la citada cartografía, resultando como consecuencia de ello dos parcelas separadas por la calle, y que se desconoce la razón de por qué el Ayuntamiento de Teguise figura como titular catastral de la parte norte de la finca (la situada por encima de la citada calle); aporta junto con el escrito de recurso, certificaciones de vuelos aéreos correspondientes a los años 1977, 1991 y 2021 en donde se muestra la evolución en la configuración de la finca.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 46.147 se inmatriculó en el año 2023 con la siguiente descripción: «Terreno situado en la calle (...) en el pueblo de Soo, municipio de Teguise. Tiene una superficie de mil ciento treinta y siete metros cuadrados. Linderos: Norte, Calle (...); Sur, doña M. M. C. M.; Este, calle (...) y don E. M. M.; y Oeste, doña E. J. B. U. y don M. Z.». ».

Se corresponde con la parcela catastral 4197005FT3149N0001EJ, estando la misma coordinada con Catastro.

– En virtud de la subsanación del título inmatriculador (escritura de donación otorgada ante el notario de Arrecife, don Celestino Mendizábal Gabriel, el día 5 de julio de 2023, protocolo 2.328), la finca pasa a tener la siguiente descripción: «Urbana.– Terreno situado en la calle (...), en el pueblo de Soo, término municipal de Tegui. Tiene una superficie de dos mil ochocientos setenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, con la calle (...); al Sur, con las referencias catastrales 4197016FT139N0001YW y 197006FT3149N0001SJ; al Este, con la calle (...); y al Oeste, con las referencias catastrales 4197013FT3149N0001WJ, 4197012FT3149N0001HJ, 4197011FT3149N0001UJ y la 419701FT3149N000GJ y en una mínima parte con la 17018FT3149N0001QJ. Se encuentra atravesada actualmente de Este a Oeste por la calle (...), como consecuencia de la cual queda dividida en dos porciones físicamente separadas: La porción situada al norte tiene una superficie de mil doscientos setenta y tres metros cuadrados, y linda: al norte, con la calle (...); al Sur, con la calle (...); al Este, con la calle (...); y al Oeste, con la referencia catastral 4197013FT149N0001WJ. La porción situada al Sur tiene una superficie de ochocientos noventa y cinco metros cuadrados, y linda: al Norte, con la calle (...); al Sur, con las referencias catastrales 197016FT4139N0001YW y 419700FT3149N0001SJ; al Este, con la calle (...); y al Oeste, con las referencias catastrales 4197011FT3149N0001UJ y la 4197017FT3149N0001GJ, y en una mínima parte con la 4197018FT3149N0001QJ. El resto de su superficie, o sea, setecientos nueve metros cuadrados, están destinados a viales o ampliación de viales (calles [...]).».

– Se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, estando formada por las parcelas con referencia catastral 197005FT3149N0001EJ (porción sur) y 197019FT3149N001PJ (porción norte).

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. 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. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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.

5. 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».

6. Reprocha el recurrente que no se le han dado traslado del contenido de las alegaciones de los colindantes, perjudicando con ello su posición en el procedimiento por no poder haber tenido conocimiento de su contenido y poder ejercitar de modo efectivo su derecho a la defensa. A este respecto, procede reiterar la doctrina emanada de la Resolución de esta Dirección General de 20 de julio de 2022, cualquier interesado y, en particular, el recurrente (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2024) podrá solicitar certificación registral de las alegaciones de los colindantes, como documento del que el registrador es archivero natural, conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

7. Objeta igualmente el recurrente que la oposición de don J. J. L. y doña V. C. S. no viene acompañada de informe técnico o medición en apoyo de sus alegaciones.

A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la

inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (*vid.* Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

8. En cuanto al contenido de esta oposición, debe concluirse que la misma no se encuentra suficientemente motivada. Efectivamente, la representación gráfica propuesta no implica modificación alguna de la descripción registral de su finca, ni siquiera alegan que su finca resultaría invadida con la inscripción de la base gráfica, sino que su oposición viene determinada porque, de practicarse la inscripción solicitada, su finca pasaría a lindar por el este con la finca propiedad de los promotores, en lugar de hacerlo con la calle (...) Del informe de validación aportado no resulta afectación a la parcela catastral que se corresponde con la finca de los alegantes, por lo que la representación gráfica propuesta no modifica su base gráfica, la cual, debe recordarse está constituida por la cartografía catastral (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria).

Lo mismo debe predicarse respecto del acceso a su propiedad que, a su entender, quedaría afectado por la inscripción solicitada. Las dudas registrales han de referirse a que la georreferenciación de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas. Para ello, debe partir del análisis de la documentación aportada por quien se opone a la inscripción, que sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de marzo de 2024. En el presente caso, no existe oposición expresa del colindante a la inscripción de la georreferenciación, limitándose a declarar en su escrito de alegaciones que de inscribirse la base gráfica propuesta la misma afectaría directamente el acceso a su propiedad por la calle (...), por quedar ésta incluida dentro de la representación gráfica propuesta.

Con independencia de gozar la finca de los alegantes de un derecho de servidumbre de paso sobre la finca objeto del procedimiento o tratarse efectivamente la denominada calle (...) de un bien integrante del dominio público viario, lo cierto es el contenido de la alegación del colindante carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente, puesto que no ha probado la titularidad de esa franja de terreno, no se ha opuesto expresamente a la inscripción de la georreferenciación por suponer la misma una afectación a su propia base gráfica y no ha acreditado la constitución y existencia de una hipotética servidumbre que, de otro lado, sería innecesaria en el caso de que la calle fuera efectivamente un bien de dominio público, por estar afecto directamente al servicio y utilidad de los vecinos.

9. Respecto de la alegación formulada por el Ayuntamiento de Tegui, manifiesta el recurrente que la misma es contradictoria con el informe de no invasión del dominio público que acompaña a la escritura, el cual concluye que la representación gráfica contenida en el informe de validación gráfica presentado no invade el dominio público. Sin embargo, la oposición manifestada por el Ayuntamiento no hace referencia al vial.

Efectivamente, respecto de éste, la Administración informe que la base gráfica propuesta no invade el dominio público, habiéndose realizado inspección ocular de la zona y constatado que la calle está sin ejecutar.

Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales, por no expresar la Administración competente su destino actual a viario, implica el carácter demanial de la misma antes de producirse el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria.

A la vista de estas circunstancias de hecho, debe recordarse la Resolución de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2017, que se manifestó en los siguientes términos: «La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de

propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisivo de la titularidad dominical al Ayuntamiento la “correspondiente acta de entrega y aceptación”.

Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación.

Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que “si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa” (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)».

No constando que estemos en presencia de un suelo incluido en un ámbito de transformación urbanística sometido a un procedimiento de equidistribución, no se puede afirmar de forma rotunda estar ante el supuesto descrito en la citada resolución, por lo que habrá que estar al contenido del informe del Ayuntamiento.

10. Por el contrario, la alegación de la Administración viene referida a una invasión de la parcela con referencia catastral 4197019FT3149N0001PJ, la cual consta catastrada a favor del Ayuntamiento de Tegui, aportándose ficha del inventario de la que resulta su naturaleza patrimonial y su modo de adquisición por usucapión.

A este respecto, sin perjuicio del relativo valor que debe atribuirse a la titularidad catastral (cfr. artículo 2 del texto refundido de la Ley del Catastro, lo cierto es que el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, incluye la parcela catastral citada como bien patrimonial, expresando como modo de adquisición el de usucapión.

11. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la determinación de la titularidad de determinado espacio del territorio que 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.

12. Precisado lo anterior, no debe obviarse que la finca se inmatriculó con una cabida y geometría idénticas a la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador que ahora se subsana. Por ello, es necesario señalar que una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. En el caso que nos ocupa, se pretende añadirle una porción de terreno por el norte hasta aumentar la superficie inmatriculada nada menos que un 235 % respecto de la que ya consta inscrita.

Así, por ejemplo, la Resolución de 18 de septiembre de 2019 señaló que «en cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: “a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”».

Y añade que «(...) en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria».

Ello lleva a concluir que no fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2023).

13. Si bien tal extremo no ha sido objeto de calificación por el registrador, no obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una

concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”».

Todo ello, aunque se hayan rectificado los títulos en su día presentados para lograr la inmatriculación de la registral 46.147 del Ayuntamiento de Tegui, pues en el supuesto de hecho aquí resuelto, dada la oposición manifestada por el Ayuntamiento en el curso del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo procedente sería proceder a la tramitación del expediente notarial de inmatriculación regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o a través del correspondiente juicio declarativo ordinario (artículo 198 de la Ley Hipotecaria), pues si bien consistiendo el título previo en una escritura de manifestación y adjudicación de herencia y siendo el título inmatriculador una donación, no puede presumirse que estemos ante títulos elaborados «ad hoc», sin embargo, no puede predicarse lo mismo respecto de las escrituras de subsanación o rectificación de sendos títulos públicos. Por ello, se viene exigiendo, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se pretende así que sean dos transmisiones efectivas y reales.

Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, a la vista de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que concurren en cada caso –y muy especialmente el *iter* documental seguido– para comprobar si existe o no una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura.

Hay que tener en cuenta que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías que otros procedimientos de inmatriculación establecidos en ella, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo estos los más interesados en que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión (cfr. Resolución de 19 de julio de 2021).

Además de que podría considerarse incumplido el requisito de que entre ambos títulos mediara, al menos, un año de antigüedad, exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dado que no ha transcurrido dicho lapso temporal desde los respectivos otorgamientos de las escrituras de subsanación referidas (cfr. Resolución de 8 de febrero de 2023 o 24 de julio de 2025).

14. Y, además, sin necesidad de valorar los documentos aportados junto con el escrito de recurso, los cuáles no pueden ser tenidos en consideración a efectos de la resolución de este expediente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, por cuanto aunque no es suficiente el motivo de oposición basado en las alegaciones de don J. J. L. y doña V. C. S., debe confirmarse la nota de calificación del registrador en lo demás, sin perjuicio de que la práctica de la inscripción de la representación gráfica propuesta precisaría de la inmatriculación de la porción colindante adicional que integra la finca, a través de cualquiera de los medios inmatriculadores regulados en la legislación hipotecaria.

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