

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 5487** *Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 3, por la que se deniega la inscripción registral de una declaración de obra nueva, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don M. A. N. L., abogado, en nombre y representación de don R., don E. y don A. H. S., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 3, doña Amalia Bengoa Fernández, por la que se deniega la inscripción registral de una declaración de obra nueva, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva, por haberse formulado en su tramitación alegaciones por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 11 de marzo de 2025 ante el notario de Zaragoza, don Juan Bautista Gómez Opic, con el número 171 de protocolo, don E., don A. y don R. H. S. declaraban por vía de prescripción, previa constancia de un exceso de cabida del terreno, la ampliación de una obra nueva terminada de una edificación compresiva de vivienda y dos almacenes sobre la finca registral 967 del término de Cuarte de Huerva, acreditando con información catastral la superficie de la finca, así como la antigüedad, descripción y coordenadas de suelo ocupado por la construcción, y solicitando expresamente la coordinación de Registro con Catastro, siendo la referencia catastral de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca 2764304XM7026S0001LZ.

II

Presentada el día 21 de marzo de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 3, causando el asiento de presentación número 754 del 2025, y tras dos calificaciones negativas, que no fueron objeto de recurso, con sendas subsanaciones, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Amalia Bengoa Fernández, registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 3, provincia de Zaragoza, Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Certifico:

Que respecto del documento presentado con los números 1882/2025 de control de entrada y 754 de asiento, a la vista del mismo y de los antecedentes que resultan del Registro y conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, he adoptado en el

día de la firma el siguiente acuerdo de tercera calificación negativa en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho que a continuación se detallan:

Hechos:

1. Con fecha 21/03/2025 se presentó presencialmente con los números de asiento y de entrada indicados, copia de la escritura que se detalla en el párrafo siguiente, acompañada de autoliquidación de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En dicha escritura otorgada el once de marzo del año dos mil veinticinco ante el notario de Zaragoza don Juan Bautista Gómez Opic, número 171/2025 de su protocolo, don A. H. S., don R. H. S. y don E. H. S. declaran por vía de prescripción la obra nueva terminada de una edificación compresiva de vivienda y dos almacenes sobre la finca registral 967 de Cuarte de Huerva, acreditando con información catastral la antigüedad, descripción y coordenadas de suelo ocupado por la construcción, y solicitando expresamente la coordinación de Registro con Catastro tramitando el expediente registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Se inserta en la referida escritura certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble 2764304XM7026S0001LZ.

Se comprobó la autenticidad de los documentos firmados electrónicamente (diligencia de presentación del Impuesto y certificación catastral) a través de sus códigos seguros de verificación y en el sitio web de comprobación que en los mismos constan.

Con fecha 09/04/2025 esta escritura fue objeto de una primera calificación según acuerdo adoptado por el registrador que suscribe, habiéndose dado curso a la misma conforme al artículo 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria, quedando en consecuencia prorrogado su asiento de presentación.

Con fecha 16/04/2025 se aportó telemáticamente testimonio notarial de la diligencia complementaria extendida el 15/04/2025, en la que los referidos don A. H. S., don R. H. S. y don E. H. S. otorgan lo siguiente:

a) subsanan el error padecido en la medición del almacén de 18 m2, quedando así subsanado el defecto indicado en el punto 3. de la primera calificación referida;

b) manifiestan que la descripción de Catastro se corresponde con la realidad física de la finca, quedando así parcialmente subsanado el defecto indicado en el punto 2. de la primera calificación;

c) y protocolizan el informe expedido el 09/01/2025 por la Alcaldesa del Ayuntamiento de Cuarte de Huerva, que no subsana ninguno de los defectos referidos en la primera calificación.

Con fecha 12/05/2025 esta escritura fue objeto de una segunda calificación según acuerdo adoptado por el registrador que suscribe, habiéndose dado curso a la misma conforme al artículo 322 y concordantes de la Ley Hipotecaria, quedando prorrogado su asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 23/05/2025 don C. M. C. aporta presencialmente informe expedido el mismo día por la Alcaldesa del Ayuntamiento de Cuarte de Huerva, acreditativo de la correspondencia de la finca registral 967 que nos ocupa con la parcela catastral 2764304XM7026S0001LZ ubicada en c/ (...) entre otros extremos, habiéndose comprobado su autenticidad a través de su código seguro de verificación y en el sitio web de comprobación que en el mismo consta, quedando así subsanado el defecto indicado en la segunda calificación.

2. Con fecha 30/05/2025, con carácter previo a la inscripción del documento y conforme a lo solicitado por los interesados, se dio inicio al expediente registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiendo finalizado el mismo en fecha 10/07/2025, presentándose alegaciones en tiempo y forma por don J. A. G. B. (cotitular de la finca colindante, registral 8186 de Cuarte de Huerva), quien acredita que hay dos habitaciones en planta baja en la construcción existente en la finca de propiedad de los hermanos G.

B. (con referencia catastral 2764303XM7026S) que se corresponden con la planta sótano de la construcción ahora declarada en la finca registral 967 de Cuarte de Huerva.

Se acreditan dichas alegaciones con Informe topográfico de la edificación sita en parcela 03 manzana 27.643 en c/ (...) de Cuarte de Huerva, expedido el 25/06/2025 por doña P. S. M. y don P. R. O., Ingenieros en Geodesia y Cartografía e Ingenieros en Geomática y Topografía, que se archiva en dicho expediente, identificando las coordenadas de esta construcción en relación con un sistema geodésico como el ETRS 589 y vinculando estas coordenadas a la descripción de propiedad con los puntos de intersección con la propiedad vecina.

Por ello, ha concluido con resultado negativo el referido expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al entenderse fundamentada la oposición formulada en las alegaciones referidas, de las que resulta un problema de titularidad dominical que debe ser resuelto por acuerdo entre ambas partes o por resolución judicial partiendo de que se ha puesto de manifiesto la existencia de un suelo común entre la parcela de los promotores y la del alegante, constatándose que con la representación gráfica propuesta se invade otra finca ya inscrita en el subsuelo con ocasión del engalaberno existente, lo que motiva la denegación de la inscripción solicitada.

Fundamentos de derecho:

Respecto del punto 2.º de los Hechos:

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador ha de calificar la existencia de dudas en la identidad de la finca objeto de georreferenciación, que pueden referirse no solo a que la Representación Gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, sino también a que se puedan invadir fincas colindantes inmatriculadas como es el caso que nos ocupa.

Analizada la documentación aportada, así como la obrante en las bases gráficas registrales auxiliares, y del propio estudio pormenorizado de los historiales registrales de las fincas colindantes anteriormente indicadas en los Hechos, resulta que no es pacífica la delimitación gráfica pretendida con ocasión de existir un engalaberno como se ha puesto de relieve en los Hechos, y ocupar parte de otra finca registral inscrita, si bien dicha finca no está georreferenciada dado que fue objeto de inscripción con anterioridad a la Ley 13/2.015 de 24 de junio, que permitía el acceso al Registro sin que se inscribiese su Representación Gráfica Georreferenciada.

Por todo ello se acuerda:

A. Denegar la inscripción del documento, por cuanto que la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca registral 907 de Cuarte de Huerva no es inscribible por albergar dudas fundadas acerca de que con la misma se invade otra finca ya inscrita, y con ello denegar la modificación de cabida y linderos de la misma y la declaración de obra contenida en el documento presentado del que se solicita inscripción, en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados.

B. No practicar anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado.

Esta calificación negativa podrá (...)

Zaragoza, a la fecha de la firma electrónica. La Registradora de la Propiedad Fd.º: Amalia Bengoa Fernández Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amalia Bengoa Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 3 a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don M. A. N. L., abogado, en nombre y representación de don R., don E. y don A. H. S., interpuso recurso el día 28 de agosto de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero.

Que como consta en el expediente, si bien vuelve a hacerse mención al respecto, esta parte ha solicitado que se expidiera copia de las alegaciones vertidas por el sr. G. B. así como del informe topográfico, para corroborar que existe ciertamente una propiedad anterior a la de quien suscribe, y que sea constitutiva de la denegación de la inscripción por el Registro al que ahora tengo el honor de dirigirme.

Pero lo cierto es que como también consta en el expediente, la adquisición de la finca que ahora se deniega su inscripción, deviene del año 1949.

En el año 1.949, D. E. M. y F. M., adquieren la finca de la sra. Doña C. M. G. L. (que esta parte entiende que es familiar del sr. G. B.), y en el año 1.969, D. E. M. y F. M., venden la finca referida a los ascendientes de los ahora firmantes.

Dicha finca, según consta en catastro, tiene una superficie construida de 210 m2, encontrándose según catastro en (...) de Cuarte de Huerva, que además está inscrita si bien con el n.º 5, motivo por el cual se hace la reinscripción, para corregir y subsanar dicha cuestión suscitada a raíz de las diversas modificaciones que a través del paso del tiempo se han producido en la exposición de los n.º de las calles del municipio.

Que efectivamente, como se puede ver en Catastro, dicha vivienda tiene una superficie total de cincuenta y seis metros cuadrados (56 m2). No así la finca total de quienes suscriben que tiene un total de 96 m2 entre el patio, almacén, y viviendas (...)

Y tras la solicitud de inscripción del documento, se nos manifiesta que el sr. G. B., presuntamente es cotitular de una zona establecida en el subsuelo por engalaberno de la finca de mis representados, de únicamente 20m2, y no de la totalidad del subsuelo de quienes suscriben. Por lo tanto, es preciso denotar quién se encontraba primero en dicha finca para corroborar quien es efectivamente el propietario del suelo y, a la vista de la documental obrante en el expediente, queda debidamente acreditado que, a través de las transmisiones, primero en el año 1949 y luego en el año 1969, la finca es propiedad de mis mandantes tras la herencia de fecha 16 de febrero de 2023.

Independientemente de que existiera un engalaberno del sr. G. por la zona de subsuelo que éste es propietario y por medio la cual se invade la finca de mis representados, quien es el titular indiscutible de la finca son quienes suscriben, y presuntamente, será el sr. G. quien tenga que ostentar una servidumbre de apoyo, dado que la titularidad de la propiedad es de esta parte, y quien ha invadido parte del suelo por debajo ha sido el sr. G. a través de dicho engalaberno.

Segundo.

Por lo tanto, se ha de proceder a la inscripción, por no existir dudas fundadas de la propiedad, dado que queda debidamente acreditado que la propiedad es de esta parte, al ostentar el 100% de la titularidad del suelo de la finca ahora sita en calle (...) constando dicho suelo de un total de 56m2, y constando que únicamente lo que el sr. G. invade por el subsuelo no llega a la mitad de la finca de mis representados.

Será así la calificación, que mis representados son el predio dominante, y el sr. G. el predio sirviente, siendo su construcción, el subsuelo, una extralimitación de su finca, provocando una invasión, engalabernando la finca de quienes ahora suscriben.

Estos han de ser los titulares de dicha finca, debiéndose hacer constar una servidumbre a favor del sr. G., en los términos del engalaberno existente.

Que sumado a todo lo anterior, dichas manifestaciones son fundadas a través del Informe topográfico (...)

Que como se puede ver en el informe emitido, lo que dispone el sr. G. no es la finca y una titularidad de la misma, sino una invasión, un engalaberno que únicamente resulta de dos habitaciones que no ocupan ni la mitad de la finca de quienes suscriben.

Además, dichas habitaciones son posteriores a la finca y a la adquisición de la titularidad por los ascendientes familiares de esta parte, por lo que la prioridad la ostenta esta parte para su inscripción.

Inclusive, tal y como dispone el informe: “También se puede ver que en la vivienda en la zona de las habitaciones del colindante hay grietas y hundimiento del suelo.

Esto podría ser debido al vaciado de tierra efectuado debajo de la vivienda con referencia catastral: 2764304XM702650001LZ para realizar las habitaciones”.

Es decir, que el sr. G. invadió a conciencia y sin que esta parte tuviera conocimiento, la propiedad privada de los ascendientes familiares de quien suscribe.

La finca ya estaba inscrita a quienes suscriben, y a sus antepasados. Por lo que se ha de aplicar el principio de prioridad registral, y a través de ello, deberá ser el sr. G. el que se entienda como precio sirviente, y mi representados como predio dominante, y por tanto titulares registralmente.

Por todo lo expuesto anteriormente,

Solicito que tenga por presentado este escrito, con sus documentos y copias, tenga el mérito de admitirlo a trámite y por interpuesto recurso potestativo (recurso gubernativo) frente al Acuerdo de fecha 23 de julio de 2025, por la cual se deniega a esta parte la inscripción del documento en el 1.882/2.025, por presuntamente “albergar dudas fundadas acerca de que con la misma se invade otra finca ya inscrita”, y se dicte una nueva resolución por la cual acuerde la inscripción de la finca como titularidad de quienes suscriben».

IV

La registradora de la Propiedad de Zaragoza emitió informe el día 19 de septiembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 530 y 579 del Código Civil, 1, 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo número 2305/2021, de 7 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre de 2009, 5 de marzo de 2013, 18 de abril y 19 de julio de 2016 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 y 26 de marzo, 9 de julio, 12 de septiembre y 3, 16 y 31 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo y 28 de julio de 2025.

1. En el presente caso, los recurrentes solicitan la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca de Cuarte de Huerva, que tiene una superficie registral de 67 metros cuadrados, siendo en la actualidad la superficie, según Catastro de 101 metros cuadrados.

2. La registradora, existiendo una diferencia superficial superior al 10% de la cabida inscrita y tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, que requiere la inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva, para que el registrador pueda calificar, que esta se apoya íntegramente en el terreno de la finca sobre la que declara, inicia un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

3. En la tramitación del expediente se presentan alegaciones por uno de los colindantes notificados, titular registral de la finca 8.196 del término de Cuarte de Huerva,

que entiende que la construcción invade el vuelo de su finca, concretamente, dos habitaciones que están construidas bajo parte de la finca objeto del expediente. La registradora estima la alegación, apreciando la existencia de un engalaberno, por lo que deniega la inscripción de la georreferenciación de la finca y la de la obra nueva sobre ella.

4. Los recurrentes alegan que la inscripción de la finca objeto del expediente data del año 1949, siendo indiscutible que la propiedad del suelo es de los recurrentes y que la construcción del colindante alegante bajo el suelo de su finca no es sino una extralimitación de su derecho, mediante invasión del parte del subsuelo de una finca ajena, que en nada obsta a la inscripción de la georreferenciación del suelo, habiéndose construido las dos habitaciones con posterioridad a la adquisición de la finca por parte de los causahabientes de los recurrentes, por lo que su inscripción debe gozar del beneficio que concede el principio de prioridad registral.

5. Desde un punto de vista teórico, para resolver el presente recurso hemos de partir de un concepto sobre el que esta Dirección General ya se ha pronunciado en varias ocasiones. Es el denominado de las casas en engalaberno, fenómeno que podemos describir como aquella parte de una edificación que no está dentro de los límites del solar al que pertenece legalmente, sino que invierte o se apoya sobre la parcela colindante. En el presente caso se sitúa bajo el suelo de la finca objeto del expediente, pero con proyección geográfica sobre la superficie terrestre. Por ello, desde un punto de vista técnico, debe recordarse que la identificación geográfica de una finca, mediante la técnica de la georreferenciación, consiste en la identificación exacta de sus límites en la superficie terrestre, es decir, el suelo, a través de las coordenadas geográficas, en el sistema ETRS89, oficial en España, delimitando el conjunto de los vértices, el polígono de la finca sobre el suelo y no sobre el subsuelo.

6. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, o la de 28 de julio de 2025 que son: «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 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».

7. Para ello, hemos de comparar la descripción de la finca, tal y como consta descrita en el Registro y la descripción de la finca, cuya inscripción ahora se solicita. En el presente caso, la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir es la finca 967 del término de Cuarte de Huerva, que se describe como: «Urbana. Casa situada en el término de Cuarte de Huerva, con una cuadra en la calle (...) que ocupa una extensión de 67 metros cuadrados. Linda por la derecha entrando con M. L.; por la izquierda, B. L.; y por la espalda (...)». La descripción cuya inscripción ahora se solicita es la siguiente: «Vivienda unifamiliar sita en el término de Cuarte de Huerva, en la calle (...), ocupando el

solar una superficie de 101 metros cuadrados, que tiene su acceso desde la denominada calle (...) Tiene una superficie total construida de 210 metros cuadrados. Consta de planta baja con una superficie construida de 59 metros cuadrados y útil de 50 metros cuadrados, dividido por un pasillo o distribuidor con tres puertas, una de acceso al salón, otra con acceso a dormitorio y la otra con acceso a una dependencia o almacén de 17 metros cuadrados, con dos puertas una con acceso a la cocina y un aseo pequeño y otra que da acceso al patio adoquinado de 9 metros cuadrados de superficie; y otra dependencia contigua a la cocina, o almacén destinado a caldera o depósito, con una superficie construida de 15 metros cuadrados. Planta primera con una superficie construida de 59 metros cuadrados y una superficie útil aproximada de 50 metros cuadrados y destinada a tres dormitorios y un baño. Y planta primera con una superficie construida de 59 metros cuadrados y una superficie útil aproximada de 50 metros cuadrados y destinada a tres dormitorios, planta diáfana. Linda el edificio por todos sus vientos con la finca sobre la que está edificado; y, además, por la derecha entrando con calle (...), izquierda con calle (...); fondo con calle (...) y Calle (...); y frente con calle de su situación. Referencia catastral: 2764304XM7026S0001LZ».

En el presente caso, existiendo alegación contraria a la inscripción en la tramitación del expediente y fundando en ella la calificación registral denegatoria, la registradora ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y según la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 24 de marzo de 2025, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello, 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 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

8. Procede, por tanto, analizar si la oposición del colindante es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por la registradora. Y ello, porque uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera existencia de la alegación no es suficiente para emitir una calificación negativa, pues dispone en su párrafo cuarto, segundo inciso: «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».

El colindante que formula alegación puede ser catastral o registral. La alegación de este último resulta más cualificada y merecedora de mayor consideración, pero ello no es óbice, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de octubre

de 2024, para que el registrador haya de analizar su contenido en cuanto a su verosimilitud objetiva. El registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, para que su juicio no sea arbitrario o discrecional, sin que pueda limitarse a objetar la existencia de la alegación contraria, pues ello podría provocar indefensión en el hipotético recurrente, que no podría conocer el defecto en toda su extensión e intensidad, lo que es necesario para preparar con todos los medios a su disposición el correspondiente recurso, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión de nuestro ordenamiento jurídico, que proclama el artículo 24 de nuestra Constitución.

9. En el presente caso, frente a la inscripción de esta descripción y de la georreferenciación resultante el colindante por el lindero este, titular de la finca registral 8.186 de Cuarte de Huerva, que se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia: 2764303XM7026S0001PZ, se opone a la inscripción de la georreferenciación, puesto que las dos habitaciones, situadas al fondo de su finca registral, están incluidas en la planta baja de la construcción situada en su finca registral 8.186, aunque están situadas bajo la finca registral 967. Acompaña para sustentar su alegación un levantamiento topográfico, elaborado por técnico, siguiendo la doctrina de la Resolución de 9 de julio de 2024, cuando declaró que es de suma importancia que el colindante acompañe algún principio de prueba que sustente su alegación, como puede ser un informe técnico, según la Resolución de 31 de octubre de 2024, aunque no exista obligación legal para ello, por lo que la ausencia de ese principio de prueba no debe conllevar automáticamente la desestimación de las alegaciones, según la Resolución de 12 de septiembre de 2024. En el presente caso, es clave la afirmación del técnico del colindante alegante quien afirma que las entradas a ambas fincas están a distinto altura, declarando: «Hay dos habitaciones en planta calle, situadas entrando al fondo, a una cota absoluta de 292,16 metros. Estas dos habitaciones se corresponden con la planta sótano de la parcela colindante, con referencia catastral 2764304XM7026S, dado que la cota de entrada a esta parcela es aproximadamente 295,60 metros. Ambas habitaciones, destinadas a cocina y almacén están dentro de la construcción de la parcela de los hermanos G. B., con referencia catastral 2764303XM7026S y, por lo tanto, correspondiente a la Finca Registral 8.186. La superficie construida de ambas habitaciones es de 25,40 metros cuadrados. Se realiza la georreferenciación de las dos habitaciones incluidas en la planta baja de la construcción situada en la parcela con referencia catastral 2764303XM7026S0001PZ, finca registral 8.186 y situadas bajo la finca registral 967».

10. De ello se derivan dos circunstancias a tener en cuenta. La primera, que estamos ante un supuesto de engalaberno y que las habitaciones de la finca 8.186, que constituyen el sótano de la finca 967, ocupan una porción determinada de suelo, situándose la finca 967 sobre su vuelo. La segunda es que no consta en el Registro referencia alguna al régimen jurídico que debe regir la situación de engalaberno.

11. La Sentencia del Tribunal Supremo número 2305/2021 de 7 de junio, considera en su fundamento de Derecho segundo que el engalaberno es un supuesto de medianería horizontal, que admite, aunque no se regule expresamente en el Código Civil «en aquellas situaciones en que se produce el fenómeno constructivo de superposición de edificaciones, en el que una de ellas pisa sobre la otra con la que colinda. Este fenómeno se conoce igualmente con el nombre de “casas a caballo”. Se utiliza también el término de engalaberno para hacer referencia a supuestos en los que una edificación construida en su propio solar invade o se apoya sobre otra construcción levantada en un terreno colindante, con ocupación de su vuelo o subsuelo (...) La particularidad de estos supuestos radica en la horizontalidad del elemento medianero, paralelo respecto al suelo, que sirve de techo para una de las edificaciones y de suelo para la otra, y que se configura como el único elemento común de relación entre las fincas, sometido como tal a un particular, y no sencillo, régimen jurídico derivado de su propia naturaleza y esencia». En el presente caso, se dan las circunstancias concurrentes para la aplicación de la doctrina de la medianería horizontal, pues los inmuebles de ambas partes no tienen

un origen común, están asentados sobre solares distintos, que constituyen dos fincas registrales independientes, con sus parcelas catastrales correspondientes, sin que las partes hayan pactado expresamente el régimen de propiedad horizontal. Por ello, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 579 del Código Civil, por el cual, cada medianero podrá utilizar la pared medianera, en este caso, situada sobre el techo y bajo el suelo de cada una de las fincas, sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros, para lo cual deberá obtener el previo consentimiento del otro medianero; y «si no lo obtuviere, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique a los derechos de aquéllos».

12. Por su parte, la Resolución de esta Dirección General de 15 de septiembre de 2009 declaró que debe admitirse «la existencia del fenómeno constructivo relativo a la superposición de inmuebles, de modo que la edificación de uno de ellos se realiza, en parte, sobre el vuelo de otro, dando lugar a situaciones de inmisión de algunas habitaciones u otros elementos del inmueble en distinto edificio (pudiendo éste hallarse configurado en régimen de propiedad horizontal, como ocurre en el presente caso). Estas situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de “casas superpuestas”, “casas a caballo”, “casas empotradas”, o la más técnica de “engalabernos”, pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Y aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurren los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal), lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones distintas a la referida por la registradora en la calificación impugnada, como puede ser la de la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2021 y 14 de abril de 2005), o la de comunidad sui generis sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resolución de esta Dirección General de 20 de julio de 1998). Por lo demás, en el presente caso y por las razones que han quedado expuestas, debe confirmarse la calificación en cuanto expresa que resulta necesario el acuerdo aprobatorio adoptado por la Junta de Propietarios de la comunidad (cfr. artículos 5, 12 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal)».

13. Con respecto a la inscripción de la georreferenciación de una finca en la que existe una casa en engalaberno, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General sobre la imposibilidad de que una sola georreferenciación se atribuya a varias fincas registrales, fijada en la Resolución de 5 de noviembre de 2019, cuando declara que «si bien es posible que una finca registral tenga varias representaciones gráficas catastrales (cfr. Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, apartado octavo, párrafo tercero); sin embargo, no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscribía expresamente los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017). No constando en el Registro la existencia y régimen jurídico de ese engalaberno, la alegación del colindante determina que debe convenirse entre ambos titulares registrales el régimen de la medianería horizontal entre ellos, toda vez que la finca objeto del expediente se apoya sobre el vuelo de la finca colindante, que es la que se ubica sobre el suelo, por lo que debe consentir que esas coordenadas sean utilizadas en la georreferenciación de una finca que no es de su propiedad y que se apoya sobre el vuelo de su finca.

14. En este sentido, declaró la Resolución de 18 de abril de 2016 en su fundamento de Derecho tercero que «debe admitirse que es un hecho -a veces motivado por razones históricas de configuración urbanística de determinadas ciudades, o por las simples condiciones del terreno- la existencia del fenómeno constructivo relativo a la superposición de inmuebles, de modo que la edificación de uno de ellos se realiza, en

parte, sobre el vuelo de otro, dando lugar a situaciones de inmisión de algunas habitaciones u otros elementos del inmueble en distinto edificio (pudiendo éste hallarse configurado en régimen de propiedad horizontal, como ocurre en el presente caso). Estas situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de “casas superpuestas”, “casas a caballo”, “casas empotradas”, o la más técnica de “engalabernos”, pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Y aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurren los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal), lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones distintas, como puede ser la de la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005), o la de comunidad sui generis sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resoluciones de esta Dirección General de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009)».

Aplicando la doctrina de las dos anteriores resoluciones citadas resulta que para inscribir la georreferenciación de una finca que contiene un engalaberno se requiere una agrupación de ambas, con fijación de cuotas para cada propietario, la constitución de una propiedad horizontal, o se configure como medianería horizontal, siendo necesario en todo caso el consentimiento expreso del colindante alegante, para la definición del régimen jurídico del engalaberno.

15. Por tanto, faltando dicho consentimiento y oponiéndose el colindante a la inscripción de la georreferenciación, el defecto debe ser confirmado. La registradora ha formulado correctamente el defecto en la nota de calificación donde entiende «fundamentada la oposición formulada en las alegaciones referidas, de las que resulta un problema de titularidad dominical que debe ser resuelto por acuerdo entre ambas partes o por resolución judicial partiendo de que se ha puesto de manifiesto la existencia de un suelo común entre la parcela de los promotores y la del alegante, constatándose que con la representación gráfica propuesta se invade otra finca ya inscrita en el subsuelo con ocasión del engalaberno existente, lo que motiva la denegación de la inscripción solicitada». Es decir, la registradora entiende que existe un indicio de posible contienda judicial por lo que, como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2025, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa son el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia. Todo ello nos lleva a la conclusión de confirmar la nota de calificación y no estimar el recurso interpuesto contra ella.

16. No pueden estimarse las alegaciones del recurrente sobre el carácter anterior de la inscripción de la finca 967 sobre la de la finca 8.186, invocando el principio de prioridad registral. En primer lugar, el principio hipotecario invocable en el presente caso sería el de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria. Dicho principio no es aplicable, puesto que no estamos ante situaciones jurídicas contradictorias, sino ante la falta de delimitación del régimen jurídico de un espacio o porción de territorio que se ubica sobre dos fincas distintas, el cual habrá de determinarse para evitar el acceso al Registro de un título que pudiera ser claudicante, con la correspondiente lesión para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario por una posible inexactitud de la publicidad registral, de estimarse el recurso y ordenar la inscripción de la georreferenciación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir un indicio de posible conflicto en la delimitación de la situación física de la finca, al no haberse determinado el régimen jurídico del elemento vuelo de la finca registral 8.186, que a la vez es el suelo de la finca 967, para lo que se requiere el acuerdo de las partes, en escritura pública, o

mediante conciliación registral, sin que pueda resolverse la situación a través del expediente del artículo 199.1 de la Ley 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, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.