

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7666** *Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, por la que se rechaza inscribir georreferenciación catastral de finca.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. P., abogada, en nombre y representación de don J. J. C. M. y doña A. B. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 1, don Eduardo José Martínez García, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de titulares de otra finca registral, se rechaza inscribir la georreferenciación catastral pretendida por el promotor.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. J. C. M., se solicitaba que se inscribiera la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficies de la finca registral número 46.504 del Registro de la Propiedad de Algeciras número 1, resultante de la representación gráfica catastral que aportaron correspondiente al inmueble con referencia catastral número 9111111TF7091S0001LF.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Algeciras n.º Uno, Provincia de Cádiz, en el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4254/2023, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes:

I) Antecedentes de hecho.

1.ª) Con fecha 14 de junio de 2023 se presentó en este Registro de la Propiedad, n.º 1 de los de Algeciras, instancia suscrita con fecha 14 de febrero de 2023 por don J. J. C. M., –con firma ilegible y sin legitimación– causando el asiento de presentación 26 del Diario 199.

Se acompaña entre otros documentos fotocopia de autorización de fecha 8 de febrero de 2023 firmada por don J. J. C. M. con DNI, (...) y doña A. M. B. M., con DNI (...), en Algeciras, por el cual, se autoriza a la letrada doña R. C. P., con DNI n.º (...), así como los integrantes del despacho que ella designe, a realizar en su nombre todos los trámites necesarios para realizar la inscripción de la rectificación de la descripción de finca con base gráfica alternativa –199.2 LH–.

2.ª) En virtud de la citada instancia don J. J. C. M., solicitaba se inscribiese la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficies de la finca registral 46504 de Algeciras, resultante de la representación gráfica alternativa que se dice aportada, si

bien, no se acompaña al documento presentado ningún Informe de Validación Gráfico Alternativo sobre parcelario catastral que acredite dicha solicitud.

3.<sup>a</sup>) Con fecha 30 de junio de 2023, se procedió a la calificación registral oficial de la citada instancia, la cual adolecía de los siguientes defectos:

“1) Solo el titular del dominio o de cualquier derecho real sobre la finca inscrita podrá completar su descripción literaria acreditando su ubicación y delimitación gráfica, no constando acreditada/legitimada la firma del Sr. C. M. en la instancia presentada, ni constar acreditada la representación alegada, ni mediar ratificación al efecto, no siendo admisible la aportación de meras fotocopias de documentos.

2) No consta determinada la superficie actual de parcela, siendo según Registro de 159,37 m<sup>2</sup>, según catastro de 244 m<sup>2</sup> y según certificado de técnico aportado de 244 m<sup>2</sup>, no habiéndose especificado la rectificación de la superficie de parcela a rectificar, ni haberse aportado el preceptivo Informe Validación frente a parcelario catastral –positivo–, que permita determinar e inscribir su representación gráfica alternativa.”

4.<sup>a</sup>) Con fecha 21 de julio de 2023, don J. J. C. M., con DNI (...), compareció ante mí, procediendo a subsanar la citada instancia presentada el 14 de junio de 2023, y solicitando se inscribiese la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la finca registral 46504 de Algeciras, de su propiedad, conforme al procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, al ser coincidente la superficie real de la finca con la que consta en la certificación catastral aportada de la parcela catastral con n.º 9111111TF7091S0001LF haciéndose constar en los libros de este Registro asimismo, el exceso de cabida de la superficie de la parcela de ochenta y cuatro metros con sesenta y tres decímetros cuadrados, al ser diferente la superficie que consta en el Registro con la superficie real de parcela –catastral–. Con fecha 3 de agosto de 2023 se aporta oficio del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras –Administración Tributaria– de fecha 25 de abril de 2023, firmado digitalmente por don Salvador Cerrillo Santos, haciéndose constar que la referida parcela catastral consta con domicilio tributario en Avda. Agua Marina 27 de Algeciras.

5.<sup>a</sup>) Con fecha 23 de agosto de 2023 se inicia del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expidiéndose certificación de inicio del mismo y suspendiéndose la calificación del documento hasta la culminación de éste.

Durante la tramitación del referido Expediente, y tras remisión de las pertinentes notificaciones a los colindantes registrales/catastrales, con fecha 2 de octubre de 2023, se recibe escrito remitido por doña M. D. E. S., de fecha 27 de septiembre de 2023, en calidad de colindante catastral/registral de la finca 46504 de Algeciras, para formular oposición a la inscripción de la representación gráfica catastral y lista de coordenadas de los vértices de dicha finca, causando la entrada –Entrada 6956/2023–.

Por ella, se hace constar que dicha señora es cotitular de la finca registral n.º 59.905 inscrita en este registro, y que la citada finca ha sido muy afectada por usurpaciones de terrenos donde se han construido de seguido edificaciones ilegales. Que dichos terrenos usurpados eran o bien terrenos públicos surgidos tras el soterramiento del Encauce del Río (...), o bien terrenos de su propiedad, donde ilegalmente se ha sustraído parte de su finca.

“Que de lo actual da fe tanto el hecho de que la finca catastral que se asocia con nuestra parcela n.º9111102TF7091S001AF, tenga mucho menor cabida (6.461 m<sup>2</sup>) que nuestra finca registral (12.730 m<sup>2</sup>), pues a la finca catastral se le han descontado las usurpaciones ilegales a las que nos estamos refiriendo; cuanto que las fincas registrales colindantes tengan todas su origen en expedientes de dominio, al no poder acreditar un título originario de propiedad de naturaleza pública: una compraventa o una segregación por ejemplo... Que al respecto debe verse como nuestra finca registral linda con el encauce del Río (...), siendo dicho río su linde natural. La finca a inmatricular se incardina entre el Encauce de dicho Río y nuestra finca, ergo o bien está usurpando terrenos públicos o está usurpando terrenos nuestros. Que por dichas razones nos

oponemos a la inscripción registral pretendida, por cuanto la misma tiene como único fin legalizar una usurpación previa de terrenos de nuestra propiedad.”

Con fecha 2 de octubre de 2023 –Entrada 6957/2023–, se recibió escrito remitido por doña M. M. S. S., en calidad de colindante catastral/registral de la finca 46504 de Algeciras, de fecha 27 de septiembre de 2023, con idéntico contenido al remitido por doña M. D. E. S. de fecha 27 de septiembre de 2023, e igualmente con fecha 9 de octubre de 2023 –Entrada 7163/2023–, se recibió escrito remitido por doña M. R. S. S., en calidad de colindante catastral/registral de la citada finca 46504 de Algeciras, con idéntico contenido al remitido por doña M. D. E. S. con fecha 27 de septiembre de 2023.

Con fecha 7 de noviembre de 2023, se remite escrito solicitando aclaración a los siguientes titulares colindantes M. R. S. S., M. D. E. S. y M. M. S. S. solicitando, conforme a lo previsto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aclaración que permitiera identificar con claridad la finca registral colindante.

Con fecha 13 de diciembre de 2023 –Entrada 9005/2023–, se recibió escrito aclaratorio por las citadas titulares colindantes, haciendo constar que a la finca registral n.º 59.905 corresponde a la referencia catastral n.º 9111102TF7091S0001AF y nuevamente, solicitando “Se deniegue la inscripción registral pretendida de contrario.”

Con fecha 22 de diciembre de 2023, se extiende diligencia de conclusión del referido procedimiento regulado en el artículo 199 de la LH.

6.º) El reseñado título ha sido calificado en el día de la fecha en el sentido siguiente:

II) Fundamentos de Derecho.

Visto los artículos 9, 10, 18, 21 y 199 y resolución de fecha 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, y consultado los libros de este Registro, se observa:

1) Vistas las alegaciones presentadas en el referido procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria, por parte de los referidos propietarios colindantes registrales/catastrales, se evidencia un conflicto de derecho Civil relativo no solo a lindes de las fincas sino también a titularidades civiles y registrales que queda fuera del ámbito del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2) Cierro el referido expediente, no prociéndose [sic] a la práctica del asiento solicitado, en base a las alegaciones presentadas.

Por lo tanto, acuerdo no proceder a la práctica del asiento solicitado por el defecto mencionado.

Notifíquese la anterior calificación al presentante del documento calificado dentro del término de diez días a contar desde la fecha, haciendo constar expresamente que (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo-José Martínez García registrador/a de Registro Propiedad de Algeciras 1 a día once de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. C. P., abogada, en nombre y representación de don J. J. C. M. y doña A. B. M., interpuso recurso el día 12 de febrero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, yerra en lo

manifestado en los fundamentos de derecho de su calificación y ello por los motivos siguientes:

Primero. El Sr. Registrador fundamenta su denegación en base a las alegaciones presentadas en el referido procedimiento, por parte de los colindantes de la finca registral n.º 59.905, correspondiente a la referencia catastral n.º 911102TF0709S0001AF, es decir los propietarios: doña M. D. E. S., doña M. M. S. S. y doña M. S. S., los cuales han manifestado lo siguiente: “Que de lo actual da fe tanto el hecho de que la finca catastral que se asocia con nuestra parcela n.º 911102TF0709S0001AF, tenga mucho menor cabida (6 461 m<sup>2</sup>) que nuestra finca registral (12.730 m<sup>2</sup>), pues a la finca catastral se le han descontado las usurpaciones ilegales a las que nos estamos refiriendo; cuanto que las fincas registrales colindantes tengan todas su origen en expedientes de dominio, al no poder acreditar un título originario de propiedad de naturaleza pública: una compraventa o una segregación por ejemplo... Que al respecto debe verse como nuestra finca registral linda con el encauce del Río (...), siendo dicho río su linde natural. La finca a inmatricular se incardina entre el Encauce de dicho Río y nuestra finca, ergo o bien está usurpando terrenos públicos o está usurpando terrenos nuestros Que por dichas razones nos oponemos a la inscripción registral pretendida: por cuanto la misma tiene como único fin legalizar una usurpación previa de terrenos de nuestra propiedad”.

Segundo. Que teniendo en cuenta las alegaciones presentadas por los colindantes de la finca n.º 59.905 exteriorizamos nuestro reparo a las mismas en base a lo siguiente:

2.1 En relación con el párrafo que dice literalmente: “Que de lo actual da fe tanto el hecho de que la finca catastral que se asocia con nuestra parcela n.º 911102TF0709S0001AF, tenga mucho menor cabida (6 461 m<sup>2</sup>) que nuestra finca registral (12 730 m<sup>2</sup>), pues a la finca catastral se le han descontado las usurpaciones ilegales a las que nos estamos refiriendo. (...)”.

Entiende esta parte que los señores propietarios de la finca n.º 59.905 expresan que son propietarios de toda la manzana 91111, en el sentido que su finca registral tiene 12.730 m<sup>2</sup> y en el catastro aparece 6,461 m<sup>2</sup>. No obstante, esta parte ha sumado todas las fincas que se contemplan dentro de la manzana (91111) siendo el cómputo de m<sup>2</sup> de 13.992 m<sup>2</sup>, es decir existe una diferencia 1.262 m<sup>2</sup> (13.992 m<sup>2</sup> – 12.730 m<sup>2</sup>),

2.2 En relación con el párrafo que dice literalmente: “cuanto, que las fincas registrales colindantes tengan todo su origen en expedientes de dominio, al no poder acreditar un título originario de propiedad de naturaleza pública: una compraventa o una segregación por ejemplo....”.

En la documentación obrante en el expediente de su razón consta escritura de compraventa de fecha 10 de mayo de 1990, mis representados tienen título originario de propiedad.

Así mismo, adjuntamos como nueva documentación contrato de compraventa de vivienda de fecha 3 de julio de 1984 (...), por el que el vendedor de la propiedad de la compraventa de fecha 10 de mayo de 1990, adquirió la vivienda inicialmente. Con esto queremos exponer que ya en 1984 la edificación estaba consolidada, es decir, hace más de 40 años. Como queda demostrado en los antecedentes del propio catastro.

2.3 En relación con el párrafo que dice literalmente: “Que al respecto debe verse como nuestra finca registral linda con el encauce del Río (...), siendo dicho río su linde natural. La finca a inmatricular se incardina entre el Encauce de dicho Río y nuestra finca, ergo o bien está usurpando terrenos públicos o está usurpando terrenos nuestros”.

En base a lo anterior, la resolución de 5 de julio de 2018 de la Dirección General de Registros y Notariado (en adelante DGRN) refiere que al valor que haya de darse a las alegaciones de un colindante que no defiende sus propios intereses personales, sino ajenos. En tal supuesto entendió la DGRN que en cuanto al citado colindante afectado, no debían ser valoradas las alegaciones de un tercero cuyos derechos personales no se veían perjudicados por la inscripción.

Por otra parte, los alegantes no han acreditado en sus manifestaciones alguna prueba, si quiera indiciaria, que dé soporte o credibilidad a sus alegaciones. La

referencia genérica efectuada por los colindantes, estableciendo que “o bien está usurpando terrenos públicos o está usurpando terrenos nuestros” sin precisar qué parte de su propiedad entienden que ha sido usurpada por mis representados y un título que acredite tal afirmación) no debe ser tenida en consideración a los efectos de denegar la inscripción de una propiedad que posee toda la documentación en regla.

Por último, en la fotografía aérea (...) puede verse cómo la propiedad de mis representados no usurpa ningún espacio de la parcela de los colindantes, si bien, dicha usurpación vendría referida a la construcción que parece existir tras la parcela de los primeros y que sí se encuentra ubicada en la finca catastral de los segundos.

2.4 Parece deducirse de la resolución de notificación de calificación negativa de la solicitud de inscripción citada que la mera de controversia, es suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo, la doctrina más reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la resolución de 24 de abril de 2018 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Por su parte la resolución de 12 de junio de 2018 afirma: “Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no parece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí consecuencia de no admitir la inscripción de representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de la DGRN en la resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria”.

2.5 La doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado establece como primera regla y la más importante que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Es decir, 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”.

Por todo lo expuesto interesamos la estimación del presente recurso.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.[sic]. Presentación del recurso ante calificación negativa.

Permite el recurso gubernativo el artículo 324 y ss de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación.

Concurre legitimación en los comparecientes, en su condición de personas físicas, titulares de la finca, a cuyo favor se ha de practicar la inscripción al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a) de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos.

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el



artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de los comparecientes, que figura en el encabezamiento.

IV. Cuestiones de fondo.

Resulta de aplicación lo dispuesto en:

– Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción de la Ley Hipotecaria: artículos 9, 10, 18, 21, 66 y 199.

– Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

– Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.

– Resolución de 15 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de la georreferenciación de la finca una vez tramitado el expediente del artículo 199,2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca:

“Y aunque la Resolución de esta Dirección General de 13 de enero de 2021 declaró que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente, es de suma importancia el hecho de que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2023. Limitándose el alegante en el presente caso a aportar Ja georreferenciación catastral que va a entrar en colisión con la alternativa aportada al expediente necesariamente. dicha oposición debe ser considerada como insuficiente....

Por otro lado aunque siendo don J. A. M. G. y doña C. G. G., titulares registrales de la finca 3216 del término municipal de Riogordo y tener su oposición un carácter más cualificado, no se deduce de la georreferenciación alternativa aportada al expediente la invasión del diseminado de su propiedad. que constituye la finca 3.216, si se observa la ortofoto. Por ello, en el presente caso, la aportación de una documentación técnica que justifique su alegación es esencial para poder convertir en contencioso el expediente, pues la georreferenciación catastral aportada, dada su inexactitud carece de la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente.”

– Resolución de 15 de diciembre de 2023, 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 interina de Borja, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones por unos cotitulares colindantes:

Por tanto, no procede emitir manifestación alguna respecto de tales alegaciones y documentos aportados junto al presente recurso,

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.

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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 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 de 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,

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....

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso contra la calificación negativa de fecha 11 de enero de 2024, en el procedimiento con n.º de entrada 4254/2023, asiento diario 26/199, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de rectificación de la descripción de finca con certificación catastral (artículo 199.1 LH), en los términos interesados en la solicitud efectuada con fecha de 21 de junio de 2023. por subsanación de la formulada en fecha de 14 de junio de 2023.»

IV

Mediante escrito, de fecha 4 de marzo de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022.

1. La finca 46.504 de Algeciras –objeto del citado expediente–, tiene la siguiente descripción: «Urbana: Parcela de terreno destinada a la edificación marcada hoy con el número (...) de esta ciudad. Tiene una superficie de ciento cincuenta y nueve metros con treinta y siete decímetros cuadrados. Linda, por el frente, al Norte, en línea de doce metros con (...); por la izquierda, entrando, en línea de doce metros cincuenta centímetros con finca de don A. R. G.; por la derecha, en línea de trece metros, con finca de doña M. R. C., y, por el fondo, en línea de doce metros cincuenta centímetros con finca de herederos de don A. S. Se inscribió en el Registro de la propiedad con fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y tres por mitades indivisas a favor de don E. C. M., casado con doña A. A. R. y don J. J. C. M. casado con doña A. B. M., con carácter presuntivamente ganancial, conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por compraventa a los cónyuges don A. F. M. y doña R. F. C.».

Mediante instancia, don J. J. C. M. solicita que se inscriba la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficies de la finca registral 46.504 de Algeciras, resultante de la representación gráfica catastral que aportaron correspondiente al inmueble con referencia catastral 9111111TF7091S0001LF.

Iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se oponen los titulares de la finca colindante, registral 59.905 de Algeciras, cuya descripción es la siguiente: «Urbana. Parcela número (...), término de Algeciras. Tiene una superficie de dos fanegas o doce mil setecientos treinta metros cuadrados. Linda: al Norte y Este o saliente, con el camino servidumbre junto al río (...); al Sur o mediodía, con la vereda o callejón que conduce a (...); al Oeste o Poniente, con (...) o conducto de las aguas de la fuente (...)», inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 11 de septiembre de 2001, tras segregación de la finca 412 de Algeciras.

En el escrito de oposición se hace constar que la citada finca registral número 59.905 ha sido muy afectada por usurpaciones de terrenos donde se han construido de seguido edificaciones ilegales. Que dichos terrenos usurpados eran, o bien terrenos públicos surgidos tras el soterramiento del encauce de un río, o bien terrenos de su propiedad, donde ilegalmente se ha sustraído parte de su finca.

El registrador acuerda no proceder a la práctica del asiento de georreferenciación catastral solicitado para la finca 46.504 porque «vistas las alegaciones presentadas en el referido procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria, por parte de los referidos propietarios colindantes registrales/catastrales, se evidencia un conflicto de derecho civil relativo no solo a lindes de las fincas sino también a titularidades civiles y registrales que queda fuera del ámbito del artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

Los promotores y ahora recurrentes alegan, en esencia, que los que formularon oposición «no han acreditado en sus manifestaciones alguna prueba, si quiera indiciaria, que dé soporte o credibilidad a sus alegaciones». Y sólo hacen una «referencia genérica (...) estableciendo que “o bien está usurpando terrenos públicos o está usurpando terrenos nuestros” sin precisar qué parte de su propiedad entienden que ha sido usurpada», usurpación que niega la recurrente.

2. En el presente caso, la oposición formulada por titulares registrales de la finca 59.905, en esencia se limita a afirmar «que la citada finca ha sido muy afectada por usurpaciones de terrenos donde se han construido de seguido edificaciones ilegales. Que dichos terrenos usurpados eran o bien terrenos públicos surgidos tras el soterramiento del Encauce del Río (...), o bien terrenos de su propiedad», pero no concreta en modo alguno, y menos aún en modo georreferenciado, ni justifica documentalmente cuál sea la porción concreta de usurpación que alegan.

3. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la



identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

En la nota de calificación ahora recurrida consta que «con fecha 7 de noviembre de 2023, se remite escrito solicitando aclaración a los siguientes titulares colindantes (...) solicitando (...) aclaración que permitiera identificar con claridad la finca registral colindante. Con fecha 13 de diciembre de 2023 –Entrada 9005/2023–, se recibió escrito aclaratorio por las citadas titulares colindantes, haciendo constar que a la finca registral n.º 59.905 corresponde a la referencia catastral n.º 9111102TF7091S0001AF y nuevamente, solicitando “Se deniegue la inscripción registral pretendida de contrario”».

En el geoportal registral se aprecia que la georreferenciación catastral que pide inscribir para su finca el promotor (9111111TF7091S0001LF con superficie gráfica de 244 metros cuadrados) es la que se ve con borde y trama roja en el centro de la imagen. Y que la parcela catastral (9111102TF7091S0001AF con superficie gráfica de 6.461 metros cuadrados) que los opositores dicen corresponder con su propia finca es la que se ve con borde azul, al sur de la anterior, como se aprecia a continuación: (...).

Por tanto, como es obvio cuando se utiliza una georreferenciación catastral, no hay invasión de parcela catastral colindante alguna. Y los opositores no sólo no concretan qué parte de su propia finca registral esté siendo supuestamente invadida, sino que ni siquiera aclaran si tal supuesta invasión lo es de su finca registral o de bienes de dominio público.

Por todo ello, una calificación registral negativa basada exclusivamente en una oposición tan difusa, imprecisa e insuficientemente fundamentada, resulta también insuficientemente fundamentada, por lo que procede estimar el presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.