

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5575 *Resolución de 27 de febrero 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 San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y la rectificación de la descripción de la finca sobre la que se declara.*

En el recurso interpuesto por don D. G. H. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y la rectificación de la descripción de la finca sobre la que se declara, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al haberse formulado alegaciones por parte de los colindantes notificados, fundando el registrador su calificación en las mismas.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 28 de junio de 2022 ante el notario de San Vicente de la Barquera, don Nadal Pieras Gelabert, con el número 995 de protocolo, don D. G. H. F., como titular del pleno dominio de la finca registral número 20.321 del término de Val de San Vicente, solicitaba la inscripción de la rectificación de superficie, de la georreferenciación de la finca, que se correspondía con la de la parcela catastral con referencia número 2749009UP8024N0001US, y de una declaración de obra nueva sobre la citada finca.

II

Presentada el día 24 de abril de 2023 dicha escritura en el Registro de San Vicente de la Barquera-Potes, solicitándose la inscripción de la rectificación de superficie, de la georreferenciación de la finca y de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 20.321, se inició la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En la escritura pública autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera don Nadal Pieras Gelabert, con el número 128/2.020 de su protocolo, de fecha seis de febrero del año dos mil veinte, que ha sido presentada el día veinticuatro de abril del año dos mil veintitrés, bajo el asiento número 1214, del tomo 75 del Libro Diario, se declara una obra nueva terminada sobre la finca registral 20.321 del Término de Val de San Vicente, modificando y dando una nueva descripción a la finca, y solicitando su inscripción conforme lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Se aporta escritura de rectificación y nueva descripción de finca autorizada el día 28 de junio de 2022 por el Notario de San Vicente de la Barquera D. Nadal Pieras Gelabert, número 995 de protocolo, así como memoria electrónica que contiene Informe de Validación Gráfica positivo con CSV: (...), y dado que sobre citada finca ya se han realizado previamente dos expedientes de rectificación, la diferencia de superficie y linderos, y atendida su solicitud, se ha realizado nuevamente el procedimiento de notificaciones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que una vez finalizado el periodo de alegaciones derivadas de las comunicaciones efectuadas, se concluye en los siguientes términos en base a los siguientes hechos:

Con fecha 19 de septiembre de 2023, doña A. C. I., titular registral de la finca colindante número 18.318 cuyo código de finca registral es 39009000793549, y titular catastral de la parcela 2749008UP8024N0001ZS, presenta escrito de alegaciones junto con plano georreferenciado realizado por la Ingeniero Agrónomo doña M. L. R. S. y CD que contiene un archivo tipo GML con la medición topográfica de su propiedad, mediante el que manifiesta que "Tras unas comprobaciones en la zona que afecta a la colindancia entre las dos partes, observamos que la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas mediante archivo GML por parte de don D. G. H., no se ajustan a la realidad, existiendo un pequeño desfase en la linde delimitada por muro de piedra de su propiedad y el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H." - "En el título de propiedad correspondiente a la finca de mi propiedad, los linderos tanto al norte como al sur y oeste son con vía pública, lo que demuestra que al norte la finca de mi propiedad no linda con don D. G. H. F., sino que se trata de vía pública." manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, y solicitando, se acepte su alegación y por lo tanto [sic] no haya inscripción de la representación gráfica notificada.

Con fecha 19 de septiembre de 2023, Don A. L. F., titular registral de la finca colindante número 16.226 cuyo código de finca registral es 39009000152186, y titular catastral de la parcela 2749012UP8024N0001US, presenta escrito de alegaciones junto con plano georreferenciado realizado por la Ingeniero Agrónomo doña M. L. R. S. y CD que contiene un archivo tipo GML con la medición topográfica de su propiedad, mediante el que manifiesta que "Tras unas comprobaciones en la zona que afecta a la colindancia entre las dos partes, observamos que la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas mediante archivo GML por parte de don D. G. H., no se ajustan a la realidad, existiendo un pequeño desfase en la linde común delimitada por muro de piedra y edificio de mi propiedad y el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H." - "La finca registral de mi propiedad linda al norte con don D. G. H. F. y con vía pública tal y como se puede apreciar tanto in situ como en la cartografía catastral." manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, y solicitando, se acepte su alegación y por lo tanto [sic] no haya inscripción de la representación gráfica notificada.

Con fecha 19 de septiembre de 2023, Don G. C. I., con DNI (...), como presidente de la Junta Vecinal de Prollezo con DNI (...), y domicilio en (...) comparece en las oficinas de este Registro sitas en San Vicente de la Barquera y presenta escrito de alegaciones del que en síntesis y pertinente resulta:

"1. Por parte de don D. G. H. F., se presenta ante el Registro de la Propiedad, inicio del expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca/s de su propiedad, con la forma y características indicadas y colindante, con (camino/vía pública), pretendiendo inscribir una porción de terreno de unos 46 m² que según el Informe de Validación Gráfica catastral figura como 'dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral'.

2. Tras realizar unas comprobaciones en la zona afectada, en la colindancia entre las dos partes, observamos que la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas mediante archivo GML por parte de don D. G. H., no se ajusta a la realidad, ya que los 46 m² que pretende inscribir se corresponden con terreno público adyacente al

camino, perteneciente a la Junta Vecinal de PELLEZO. Por tanto, el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H. no es correcto, al incluir una porción de terreno público.”

Incorpora a su escrito de alegaciones, representación catastral de la que resulta que el terreno no figura catastrado, y fotografías del terreno público hoy cerrado, y del año 2013 sin urbanizar, manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, y solicitando, se acepte su alegación y por lo tanto no haya inscripción de la representación gráfica notificada.

Suspensión de inscripción gráfica art. 199 LH.

Examinadas las alegaciones presentadas por los colindantes y por la Administración titular del dominio público a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada al invadir o solapar el dominio público y las propiedades de los colindantes que han presentado sus alegaciones, y que requieren que se refleje correctamente la delimitación de la finca 20.321 propiedad de D. D. G. H. F. a fin de que la inscripción gráfica solicitada no perjudique sus derechos.

Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca “acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...” acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada, al generarse una duda sobre la identidad gráfica de la parcela georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende y la finca registral inscrita, estimándose las alegaciones presentadas por la Junta Vecinal de PELLEZO y los colindantes Doña A. C. I. y Don A. L. F., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible que con la inscripción de dicha representación gráfica se pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Observaciones:

Los interesados podrán dirimir las discrepancias mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o mediante cualquier otro procedimiento tendente a resolver el problema, y si no se ponen de acuerdo deberán acudir a la vía judicial.

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, fecha de la firma. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz, registrador/a de Registro Propiedad de San Vicente de Barquera-Potes a día veintiocho de del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. H. F. interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que se alegaba lo siguiente:

«Primera. El título presentado a inscripción registral y que ha sido objeto de suspensión de inscripción gráfico artículo 199 de lo Ley Hipotecaria es la escritura de rectificación y nueva descripción de finca autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera, Don Nadal Pieras Gelabert, el 28 de junio de 2022, número 995 de su protocolo (...).

Segunda. Que en la nota de calificación del Sr, Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, de fecha 28 de noviembre de 2023, notificada el 30 de

noviembre de 2023 se acuerda la suspensión de inscripción gráfico art. 199 LH. por el siguiente motivo:

“Examinadas las alegaciones presentadas por los colindantes y por la Administración titular del dominio público a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada al invadir o solapar el dominio público y las propiedades de los colindantes que han presentado sus alegaciones, y que requieren que se refleje correctamente la delimitación de la finca 20.321 propiedad de D. D. G. H. F. a fin de que la inscripción gráfica solicitada no perjudique sus derechos.

Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca ‘acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...’ acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada, al generarse una duda sobre la identidad gráfica de la parcela georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende y la finca registral inscrita, estimándose las alegaciones presentadas por la Junta Vecinal de Prollezo y los colindantes Doña A. C. I. y Don A. L. F., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible que con la inscripción de dicha representación gráfica se pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros” (...)

Tercera. En el título presentado a inscripción registral se deja unida como documentación gráfica los planos de la finca levantados por un topógrafo.

Este plano es el mismo al que prestaron su conformidad los colindantes, invocando el recurrente la doctrina de los actos propios (...).

Igualmente se presentó en el Registro de la Propiedad un Informe de Validación Gráfica Positiva frente Catastro Parcelario cuyo [sic] realidad gráfica coincide con la realidad catastral y topográfica y cuyo resultado coincide con el del informe topográfico (...).

Cuarta. Doña A. C. I., es la titular registral de la finca colindante número 18.318 cuyo código de finca registral es 39009000793549, y titular catastral de la parcela 2749008UP8024N0001ZS.

Presenta un escrito de alegaciones con fecha 19 de septiembre de 2023 junto con un plano georreferenciado no validado positivamente por el catastro realizado por la Ingeniero Agrónomo doña M. L. R. S.

En sus alegaciones manifiesto que “Tras unas comprobaciones en la zona que afecta a la colindancia entre los dos partes, observamos que representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas mediante archivo GML por parte de don D. G. H., no se ajustan a la realidad, existiendo un pequeño desfase en la linde delimitada por muro de piedra de su propiedad y el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H.”

En su alegación se reconoce un desfase (...) que se delimita y concreto en el muro de piedra que manifiesta ser “de su propiedad”, extremo no acreditado, cuando lo cierto es que el muro de piedra es propiedad con carácter privativo del recurrente al haberlo construido y abonado al mismo tiempo que la Obra nueva. Por lo tanto, el pequeño desfase proviene del muro perteneciente al recurrente, que es quien construyó y pagó el muro en su totalidad (...).

Quinta. Don A. L. F., es el titular registral de la finca colindante número 16.226 cuyo código de finca registral es 39009000152186, y titular catastral de la parcela 27490121JP8024N0001US. Presenta escrito de alegaciones con fecha 19 de septiembre de 2023, junto con plano georreferenciado no validado positivamente por el catastro realizado por la Ingeniero Agrónomo doña M. L. R. S.

En sus alegaciones manifiesta que, “Tras unas comprobaciones en la zona que afecta a la colindancia entre las dos partes, observamos que la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas mediante archivo GML por parte de don D. G. H., no se

ajustan a la realidad, existiendo un pequeño desfase en la linde común delimitada por muro de piedra y edificio de mi propiedad y el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H.”

En su alegación se reconoce un pequeño desfase (véase el plano) que se delimita y concreta en el muro de piedra que manifiesta ser “de su propiedad”, extremo no acreditado, cuando lo cierto es que el muro de piedra es propiedad con carácter privativo del recurrente al haberlo construido y abonado al mismo tiempo que la obra nueva. Por lo tanto, el pequeño desfase proviene del muro perteneciente al recurrente, que es quien construyó y pagó el muro en su totalidad (...)

Sexta. Don G. C. I., con DNI (...) como presidente de la Junta Vecinal de Prellezo con DIF (...), y domicilio en (...), y que a su vez es hermano de D.^a A. C. I., parte interesada como colindante en la presentación de alegaciones, presenta escrito de alegaciones con fecha 19 de septiembre de 2023, del que manifiesta lo siguiente:

“1. Por parte de don D. G. H. F., se presenta ante el Registro de lo Propiedad, inicio del expediente para inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca de su propiedad. con la forma y características indicados y colindante, con (camino/vía pública), pretendiendo inscribir una porción de terreno de unos 46 m² que según el Informe de Validación Gráfica catastral figura como ‘dominio público o terreno no incorporado a la cartografía catastral’.

2. Tras realizar unas comprobaciones en la zona afectada, en la colindancia entre las dos partes observamos que la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas mediante archivo GML por parte de don D. G. H., no se ajusta a la realidad, ya que las 46 m² que pretende inscribir se corresponden con terreno público adyacente al camino, perteneciente a la Junta Vecinal de Prellezo. Por tanto, el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H. no es correcto, al incluir una porción de terreno público.”

Incorpora a su escrito de alegaciones, representación catastral de la que resulta que el terreno no figura catastrado, y fotografías del terreno público hoy cerrado, y del año 2013 sin urbanizar.

Frente a esta alegación en la que el presidente de la junta vecinal no aporta ni el inventario de propiedades vecinal ni ningún otro tipo de documento acreditativo similar, el recurrente sí que aporta el escrito del Ayuntamiento de San Vicente de la Barquera, al que pertenece la localidad de Prellezo, y por tanto, la parcela en cuestión, de fecha 25 de abril de 2018, al que se acompaña informe técnico, de fecha 18 de abril de 2018, acreditativo de que la parcela del proyecto presentado no invade superficie de dominio público (...).

En opinión del recurrente, no se aprecian dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrito o con el dominio público, puesto que no queda acreditado que los 46 m² que pretende inscribir se correspondan con terreno público adyacente al camino, según manifiesta pertenece a Junta Vecinal de Prellezo.

Fundamentos de Derecho:

I. El presente recurso se interpone ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en el plazo de un mes a contar desde su notificación, mediante la presentación del mismo ante el Registrador de San Vicente de la Barquera.

II. Está legitimado para interponer este recurso el recurrente como persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción.

III. Artículos 9, 10, 198, 199, de Ley Hipotecaria.

IV. Artículo 3 del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004. de 5 de marzo.

V. Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la Incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales.

Por todo lo expuesto,

Suplica a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan se sirvo admitirlo, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, de fecha 28 de noviembre de 2023, notificada el 30 de noviembre de 2023 y considerando que no se aprecian dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público (puesto que no queda acreditado que el terreno adyacente al camino sea de dominio público, como así lo acredita por escrito el Ayuntamiento de Val de San Vicente), a la posible invasión de fincas colindantes o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, estime el presente recurso resolviendo que el Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, revoque la nota de calificación y practique la inscripción interesada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 5 de enero de 2024, ratificando su calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1988, 5 de diciembre de 2012, 15 de marzo y 19 de julio de 2016, 12 de junio de 2018 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 26 de abril y 1 de diciembre de 2022 y 24 de mayo, 27 de septiembre, 2, 29 y 30 de noviembre y 12 y 15 de diciembre de 2023.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de rectificación de superficie y declaración de obra nueva, se pretende rectificar la descripción y superficie de una finca, con incorporación de su georreferenciación, para poder inscribir una declaración de obra nueva sobre la finca 20.321 del término de Val de San Vicente, para lo cual se acompaña georreferenciación catastral, coherente con la descripción de la finca en el título. Dicha finca se adquirió por su titular, ahora presentante y recurrente, mediante escritura pública otorgada el día 8 de enero de 2016 ante el notario de San Vicente de la Barquera, don Nadal Pieras Gelabert, con el número 22 de protocolo. Se describe en el Registro como: «Urbana en Prollezo, Ayuntamiento de Val de San Vicente.–Parcela de terreno en (...) que tiene una superficie de cincuenta y dos metros cuadrados, con un edificio destinado a uso industrial y año de construcción 1.900, según el Catastro, que consta de planta baja y planta primera, con una superficie construida de planta de treinta y ocho metros cuadrados. Linda: Norte con camino público; Sur, A. L. S. (referencia catastral: 2749012UP8024N0001US); Este, A. B. S. (referencia catastral 24901UP8024N0001SS); Oeste, por donde tiene su entrada, camino público y A. C. I. (referencia catastral: 2749008UP8024N0001ZS). Tiene asignada la referencia catastral: 2749009UP8024N0001US».

2. Mediante escritura, otorgada ante el mismo notario, el día 6 de febrero de 2020, con el número 128 de protocolo, el titular registral, ahora recurrente, don D. G. H. F. declara una obra nueva terminada una vivienda unifamiliar, quedando el inmueble con la

siguiente descripción: «Urbana en Prellezo, Ayuntamiento de Val de San Vicente.–Parcela de terreno en (...), que tiene una superficie de cincuenta y dos metros cuadrados, según título y de sesenta y siete metros cuadrados, según catastro. Dentro de su perímetro existe construida una edificación destinada a vivienda unifamiliar, de planta baja y planta primera, con una superficie construida y computable de setenta y nueve metros y ochenta decímetros cuadrados (79,84 m²), y útil de cincuenta y ocho metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (58,35 m²), con los siguientes usos y superficies: a) La planta baja tiene una superficie construida de cuarenta y dos metros y dos decímetros cuadrados (42,02 m²), y útil de treinta y un metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (31,56 m²), distribuidos en salón comedor-cocina, previo, baño y escalera. b) Y la planta primera tiene una superficie construida de treinta y siete metros y ochenta y dos decímetros cuadrados (37,82 m²), y útil de veintiséis metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (26,79 m²), destinada a distribuidor, dormitorio y trastero. La construcción ocupa sobre el suelo una superficie de cuarenta y dos metros y dos decímetros cuadrados (42,02 m²). Suelo y vuelo constituyen una sola entidad registral que linda: Norte, camino público; Sur, A. L. S. (referencia catastral: 2749012UP8024N0001US); Este, A. B. S. (referencia catastral 24901UP8024N0001SS); Oeste, por donde tiene su entrada, camino público y A. C. I. (referencia catastral: 2749008UP8024N0001ZS). Tiene asignada la referencia catastral: 2749009UP8024N0001US».

3. Mediante la escritura ahora presentada y referenciada en los antecedentes de hecho, habiéndose rectificado la configuración y datos catastrales de la citada finca, para adecuarla a la realidad física, a los efectos de concordar dicha realidad física y catastral con la registral, se vuelve a rectificar la descripción de la finca, que ahora se describe como: «Urbana en Prellezo, Ayuntamiento de Val de San Vicente.–Parcela de terreno en (...), que tiene una superficie de noventa y seis metros y veinte decímetros cuadrados. Dentro de su perímetro existe construida una edificación destinada a vivienda unifamiliar, de planta baja y planta primera, con una superficie construida y computable de setenta y nueve metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados (79,84 m²), y útil de cincuenta y ocho metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (58,35 m²), con los siguientes usos y superficies: a) La planta baja tiene una superficie construida de cuarenta y dos metros y dos decímetros cuadrados (42,02 m²), y útil de treinta y un metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (31,56 m²), distribuidos en salón comedor-cocina, previo, baño y escalera. b) La planta primera tiene una superficie construida de treinta y siete metros y ochenta y dos decímetros cuadrados (37,82 m²), y útil de veintiséis metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (26,79 m²), destinada a distribuidor, dormitorio y trastero. La construcción ocupa sobre el suelo una superficie de cuarenta y dos metros y dos decímetros cuadrados (42,02 m²). Suelo y vuelo constituyen una sola entidad registral que linda: Norte, camino público; Sur, A. C. I. (referencia catastral: 2749008UP8024N0001ZS) y A. L. S. (referencia catastral: 2749012UP8024N0001US); Este, A. B. S. (referencia catastral 24901UP8024N0001SS) y A. L. S. (referencia catastral: 2749012UP8024N0001US); Oeste, por donde tiene su entrada, camino público y A. C. I. (referencia catastral: 2749008UP8024N0001ZS)». En la escritura se incorpora georreferenciación alternativa, coherente con la nueva descripción de la finca en el título.

4. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, el registrador tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que culmina con una calificación negativa, al haberse presentado alegaciones por tres de los colindantes, dos titulares registrales y catastrales de dos parcelas colindantes y el tercero en representación de la Administración titular del dominio público, de las que deriva que existe un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada alternativa presentada al invadir o solapar el dominio público y las propiedades de los colindantes.

5. El recurrente se opone a la nota de calificación fundamentalmente «porque no se aprecian dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra

base gráfica inscrito o con el dominio público. puesto que no queda acreditado que los 46 m² que pretende inscribir se correspondan con terreno público adyacente al camino, según manifiesta pertenece a Junto Vecinal de Prellezo». Sin embargo, sí existen dichas dudas, por lo que no puede estimarse esta afirmación del recurrente, puesto que, analizada la georreferenciación alternativa presentada e identificado el lindero oeste por donde tiene su entrada a la finca como: camino público y doña A. C. I. (referencia catastral: 2749008UP8024N0001ZS), superpuesta esta georreferenciación sobre la cartografía catastral y la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea resulta que la georreferenciación aportada sí puede lindar al oeste con camino público y con la parcela de doña A. C. I., también lindante al sur, pero también lindaría al oeste con la parcela 2749068UP8024N0001IS, que no se menciona entre los colindantes, lo que encubriría una posible alternación de los linderos, que altera la realidad de la finca, amparada por el folio registral. Por otro lado, la descripción de la finca 20.321 del término de Val de San Vicente ya había sido objeto de rectificaciones anteriores, en las cuales no se habían alterado los linderos, que ahora sí son objeto de rectificación, lo que puede implicar una alteración de la realidad física de la finca, amparada por el folio registral, límite de la inscripción de las rectificaciones de superficie, según reiterada doctrina de esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, ratificada por otras muchas posteriores como la de 30 de noviembre de 2023, por la cual solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. Es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados, lo que no se produce en el presente caso, pues precisamente esos linderos resultan modificados.

6. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, no estamos ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del expediente, como son la invasión de georreferenciación inscrita, protegida por los principios hipotecarios, o del dominio público, pues aunque puede estar invadiéndose dominio público, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 5 de mayo de 2022, si la invasión del dominio público no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, de la georreferenciación aportada con la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado del dominio público, sino que deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía, o como en el presente caso de la constancia del lindero público no incorporado a la cartografía catastral, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 y notificar a la Administración. Por ello, se considera correcta la actuación del registrador, que notifica a la Junta Vecinal de Prellezo.

7. Por tanto, fundándose la nota de calificación en la oposición de tres colindantes notificados, como dice el artículo 199 artículo, 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». Procede analizar, por tanto, si la nota de calificación del registrador cumple con la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas y las rectificaciones de superficie, especialmente las identificadas con las letras a), d) y e), en virtud de las cuales: «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 (...) d) El registrador, a la vista de las

alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. 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».

8. El registrador funda su nota de calificación en la existencia de discrepancias en el trazado de los tres linderos de la finca, que han presentado alegaciones, valoradas como indicio de la existencia de una controversia latente. No se limita a constatar la existencia de la oposición, sino que procede a analizar la misma y como resultado de ese análisis concluye, a su prudente arbitrio, la existencia de un indicio de controversia latente sobre el trazado del lindero, que solo puede resolverse judicialmente. Dicho modo de proceder cumple con la doctrina de esta Dirección General.

9. Como declaró 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». 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. Y como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 15 de diciembre de 2023, es de suma importancia el hecho de que la oposición del colindante vaya acompañada de alguna prueba que la sustente, como en el presente caso, en el que se acompaña las georreferenciaciones de las fincas de los colindantes alegantes de la que resulta una configuración geométrica diferente de la catastral y de la alternativa aportada al expediente.

10. Tramitándose un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse presentado una georreferenciación alternativa, hay notificación a titulares colindantes registrales y catastrales, cuya posición ha sido diferenciada por esta Dirección General. En el presente caso, coinciden los titulares registrales y catastrales, excepto la Junta Vecinal de Prellezo, que no tiene su dominio público inscrito. Por tanto, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 2 de noviembre de 2023, la oposición de un titular registral resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, sin que sea necesario que tenga inscrita la georreferenciación de su finca. Y, además añade, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

11. Procede por tanto, revisar el análisis que el registrador realiza de cada una de las alegaciones. Comenzando por doña A. C. I., titular registral de la finca colindante número 18.318 del término de Val de San Vicente y titular catastral de la parcela 2749008UP8024N0001ZS, aportando plano técnico georreferenciado manifiesta que las coordenadas de la finca objeto del expediente en la zona que linda con su propiedad no se ajustan a la realidad, existiendo un pequeño desfase en la linde delimitada por muro de piedra de su propiedad y el límite de la representación gráfica de las coordenadas UTM aportadas por don D. G. H. Dicha circunstancia puede observarse en la superposición de la georreferenciación alternativa de la finca objeto del expediente sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, por lo que la alegación del colindante está justificada y sustentada en su propio plano técnico georreferenciado, existiendo una evidencia de controversia sobre el trazado del lindero.

12. Don A. L. F., titular registral de la finca colindante número 16.226 cuyo código de finca registral es 39009000152186, y titular catastral de la parcela 2749012UP8024N0001US, presenta escrito de alegaciones junto con plano técnico georreferenciado declarando que la georreferenciación de la finca objeto del

expediente no se ajusta a la realidad, existiendo un pequeño desfase en la linde común delimitada por muro de piedra y su finca, que linda al norte con don D. G. H. F. y con vía pública tal y como se puede apreciar tanto in situ como en la cartografía catastral, manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada. En el presente caso, se observa el desfase entre la línea que traza la georreferenciación alternativa objeto del expediente y el muro delimitador, superpuesta la primera sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. No se observa, sin embargo, la colindancia de la finca del alegante con el dominio público, puesto que la que linda con el mismo, por el norte es la parcela catastral 2749010UP8024N0001SS y no la suya. Pero, esta circunstancia no impide que la alegación evidencia una controversia sobre el trazado del lindero.

13. Siendo los dos colindantes alegantes titulares registrales y catastrales de la finca objeto del expediente y alegando que la georreferenciación aportada es inexacta, su alegación merece especial consideración, sin que ello signifique necesariamente la denegación de la base gráfica aportada por el promotor del expediente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023.

14. Esa especial consideración no es óbice para que el registrador deba fundar objetivamente la nota de calificación. Por ello, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023, cuando el fundamento de la calificación registral es la oposición de uno de los colindantes titulares registrales notificados, las dudas del registrador basadas en esa oposición deben fundamentarse indicando si éstos tienen inscritas sus fincas, y si en el historial registral de éstas constan las respectivas referencias catastrales, y estas circunstancias son las que han llevado al registrador a rechazar la inscripción de la base gráfica aportada por el promotor. Es en su nota de calificación negativa donde el registrador debe reseñar las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023.

15. En el presente caso, el registrador funda esas dudas en la aportación de la documentación técnica aportada y en su propia apreciación de la aplicación homologada de calificación registral gráfica. Y como declaró la Resolución de 30 de noviembre de 2023, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción 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. En el presente caso, el registrador ha fundado objetivamente su calificación negativa, basándose en el contenido de las alegaciones y de los informes técnicos, de los que resultan la existencia de discordancias con la realidad física, de los que deriva un indicio de controversia sobre el trazado de las líneas delimitadoras de la finca objeto del expediente con las de las fincas de los colindantes alegantes.

16. Por todo ello parece que las alegaciones tienen la virtualidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y, como declaró la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es 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. En el presente caso, la falta de acuerdo entre la delimitación del trazado del lindero determina la existencia de un indicio de controversia latente, que determina que la actuación del registrador ha sido correcta. Dicha falta de acuerdo, determinante de la existencia de un indicio de controversia latente resulta del propio escrito de interposición del recurso, cuando el recurrente afirma que el muro es de su propiedad, porque fue construido y pagado por él, lo que no reconocen los colindantes en su escrito de alegaciones.

17. Con respecto a la finca de dominio público alega el recurrente que la Junta Vecinal de Prellezo, perteneciente al Ayuntamiento de Val de San Vicente, no aporta documento acreditativo de la titularidad, mientras que el recurrente aporta un certificado del Ayuntamiento del que resulta que no se invade viario público. Pero, el presidente de la Junta Vecinal habla de un terreno adyacente al camino público, que es propiedad de la Junta Vecinal. Es decir, se refiere a un terreno adyacente, no catastrado (posiblemente

porque conste en Catastro su naturaleza pública), que ahora se incorpora a la georreferenciación alternativa, con lo que el indicio de controversia también existe en el presente caso, respecto a la porción de 46 metros cuadrados incluida en la georreferenciación alternativa, que constituye un terreno adyacente al camino público, que pertenece a la Junta Vecinal, teniendo la condición de dominio público, según el presidente de la Junta Vecinal. Por tanto, aplicando la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 15 de marzo de 2016 o 26 de abril de 2022, puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público, existiendo una obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual se fundamenta en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española. Ello se entiende, sin perjuicio de la inscripción obligatoria de los mismos en el Registro de la Propiedad, como dispone el artículo 36 de la citada ley.

18. Por otro lado, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada se impediría la inscripción de la georreferenciación de las fincas de los colindantes alegantes, lo que impide la inscripción de la georreferenciación aportada al expediente, siguiendo la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2022, cuando declara que si se hubiera accedido a la pretensión del promotor se hubiera impedido al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicio de controversia latente, que no puede resolverse en sede de calificación registral o de recurso, sino que requiere de deslinde parcial con acuerdo de colindantes o resolución judicial.

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 febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.