

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15163 *Resolución de 1 de junio 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 de Sant Feliu de Guíxols, por la que se deniega la inscripción de la ampliación de obra, previa rectificación de la superficie de la finca sobre la que se declara, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. C. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, por la que se deniega la inscripción de la ampliación de obra, previa rectificación de la superficie de la finca sobre la que se declara, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de rectificación de superficie y declaración de ampliación de obra autorizada el día 4 de noviembre de 2022 por don Luis Alberto Fernández Santana, notario de Sant Feliu de Guíxols, con el número 2.201 de protocolo, comparecían don D. V. G. y doña M. C. C. R., como titulares registrales de la finca número 8.493 de Sant Feliu de Guíxols, para rectificar la superficie de la finca citada, que tenía en el Registro una superficie de 757 metros cuadrados y, según reciente medición, tenía una superficie de 854,329 metros cuadrados, y declarar, además, obras de ampliación de la vivienda construida sobre dicha parcela y de varias edificaciones auxiliares y una piscina sobre la misma. Según resultaba del Registro, sobre la finca existía una casa de planta baja solamente, que medía 110 metros cuadrados, solicitándose la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca de 97,329 metros cuadrados y su rectificación conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Tras ello, solicitaban la inscripción de la ampliación de la construcción existente y de la declaración de obra nueva de las demás edificaciones auxiliares y una piscina. Se aportaba un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado de validación positivo, validado por el arquitecto en la Sede electrónica del Catastro, del que resultaban las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela objeto de inscripción, así como un certificado expedido por el arquitecto acreditativo de la antigüedad de las obras declaradas, y un informe catastral de ubicación de construcciones con resultado de validación negativo, del que resultaba que las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones no se encontraban ubicadas en su integridad dentro de la parcela catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, sobre la base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. A las 14:40:16 horas del día cuatro de noviembre de dos mil veintidós, y con asiento número 1.762 del diario 64, fue presentada en este Registro de la Propiedad,

copia electrónica de la escritura de Rectificación de la superficie de la parcela y declaración de obras de ampliación, otorgada en Sant Feliu de Guíxols el día cuatro de noviembre de dos mil veintidós, ante el Notario Don Luis Fernández Santana, número 2.201 de protocolo, en la que se otorga lo siguiente: "D. V. G. y M. C. C. R. como parte propietaria, previa rectificación de superficie de la parcela en cuanto a 854,329 m² según reciente medición, en lugar de los 757 m² que figuran inscritos en el Registro, declaran la ampliación de obra nueva de una casa sobre la finca registral 8.493, inscrita al folio 186, del tomo 3003 del archivo, libro 455 de Sant Feliu de Guíxols".

II. En la relacionada escritura se solicita la rectificación de superficie de la parcela, que según Registro tiene una superficie de 757 metros cuadrados, y según reciente medición tiene una superficie de 854,329 m², siendo las diferencias de superficie superiores al diez por ciento de la cabida inscrita, según se acredita con un certificado expedido por el Arquitecto, un certificado de coordenadas UTM acreditativo de la delimitación real de la parcela, junto con un Informe de validación gráfica frente al parcelario catastral con CSV (...) Se hace constar que según catastro, la parcela tiene una superficie de 790 m², y que la finca registral 8.493 objeto de inscripción, procede por segregación de la finca matriz, finca registral 5.197 de Sant Feliu de Guíxols, en virtud de escritura de segregación y compraventa, que motivó la inscripción 1.ª de la finca 8.493, de fecha dieciséis de marzo de mil novecientos setenta y cuatro.

III. Al ser las diferencias de cabida superiores al diez por ciento de la cabida inscrita, y al tratarse de una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral y resultar titulares catastrales afectados, se inició en este Registro el día 21 de noviembre de 2022, el expediente que regula el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, cuyas diligencias han quedado archivadas electrónicamente, finalizando dicho expediente con la presentación de alegaciones dentro del plazo legal, por parte de los titulares colindantes de la finca registral 17.608 de Sant Feliu de Guíxols (parcela catastral 9963910DG9296S0001WL), que linda al Oeste con la finca objeto de inscripción, y por parte de los titulares colindantes de la finca registral 11.357 de Sant Feliu de Guíxols (parcela catastral 9963914DG9296S0001GL), que linda al Sur con la finca objeto de inscripción.

IV. De las alegaciones presentadas por el titular de la parcela catastral 9963910DG9296S0001WL, respaldadas por el plano de la Urbanización de que forma parte la finca objeto de inscripción, del que se desprende la delimitación y superficie de la parcela en el momento de su segregación, y por un plano topográfico del que resulta la delimitación de la parcela propiedad de los alegantes, resulta una invasión parcial de la parcela catastral 9963910DG9296S0001WL por su lindero este, que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno. De las alegaciones presentadas por el titular de la parcela catastral 9963914DG9296S0001GL, respaldadas igualmente por el plano de la Urbanización, así como un plano topográfico del que resulta la superficie ocupada de dicha parcela catastral 9963914DG9296S0001GL, concretamente en su linde norte, resulta una invasión parcial de dicha parcela, si bien contrastado el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral propuesto por el promotor del expediente, con la ortofoto del PNOA, ésta invasión parcial de la parcela 9963914DG9296S0001GL no corresponde a una invasión real, sino que la cartografía catastral presenta un desplazamiento, el cual no supone por sí mismo una invasión real de parcelas colindantes, ya que la geometría y la colindancia con la parcela afectada permanece invariable, no teniéndose en cuenta dichas alegaciones para la resolución del expediente.

V. De conformidad con los hechos expuestos en los anteriores apartados II, III y IV, y a la vista de las alegaciones presentadas, se observan los siguientes defectos subsanables:

– al solapar la georreferenciación alternativa presentada por el lindero Oeste, con la finca registral 17.608 de Sant Feliu de Guixols, no puede inscribirse la representación gráfica al existir dudas de identidad que se refieren a la posible invasión de fincas

colindantes inmatriculadas, existiendo dudas, además, de que con el exceso de cabida que se pretende inscribir, se pueda estar alterando la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que "los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Por otra parte y con relación a la calificación el artículo 98 del Reglamento Hipotecario indica que "el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

II. Artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, que establecen que "el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria)".

III. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria que establece que: "El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente".

IV. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación a la inscripción de un exceso de cabida, según la cual "La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados".

Resolución:

De conformidad con los hechos expuestos y los fundamentos de derecho relacionados, la Registradora que suscribe acuerda denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, al invadir dicha representación gráfica una de las fincas colindantes, y suspender la inscripción de la mayor cabida interesada, por los defectos relacionados en el anterior apartado V de hechos. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

La presente nota de calificación podrá [...]

Firmado digitalmente (...) por la Registradora doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, en Sant Feliu de Guíxols, a día diez de marzo de dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. C. R. interpuso recurso el día 15 de marzo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«[...]

D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se recurre la calificación:

Debido al desplazamiento del plano general de la Urbanización (...) Resulta que la diferencia-desplazamiento de la realidad actual con el plano catastral, existe también en otras parcelas de la misma Urbanización.

Las cuales proceden de una segregación de finca matriz, realizada en el año 1972.

Con mediciones menos precisas y diferentes como las utilizadas actualmente, como el apartado plano coordenadas UTM.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

Solicito la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la parcela en la C/ (...) de la Urbanización (...) en Sant Feliu de Guíxols (Girona).

Al no coincidir el plano catastral con la ubicación real de la parcela (IVG Informe [...]) y no aportar la propiedad de la finca colindante, parcela n.º 70, plano topográfico referenciado que justifique la ubicación real de su parcela y por tanto, la denegación de la inscripción.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero,

23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7, 14 y 27 de septiembre, 22 de noviembre y 1 de diciembre de 2022 y 23 de febrero y 8 y 14 de marzo de 2023.

1. Solicitada la inscripción de una ampliación de obra existente y la declaración de obra nuevas construcciones sobre la finca registral de 8.493 del término municipal de Sant Feliu de Guíxols, solicitando previamente la rectificación de su superficie, que pasa de 757 metros cuadrados a 854,329 metros cuadrados, que excede del 10% de la cabida inscrita, el registrador inicia la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que culmina con una calificación negativa, al presentarse alegaciones contrarias a la inscripción de la rectificación de superficie por parte de dos de los titulares registrales colindantes notificados

Los propietarios de las parcelas catastrales 9963910DG9296S0001WL (correspondiente a la finca registral 17.608 de Sant Feliu de Guíxols) y 9963914DG9296S0001GL (correspondiente a la finca registral 11.357 de Sant Feliu de Guíxols) presentaron alegaciones contrarias a la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca 8.493.

De las alegaciones presentadas por los propietarios de la finca 17.608, sustentadas con un plano topográfico, resulta una posible invasión de la finca de su propiedad.

Además, teniendo en cuenta que el plano de la urbanización aportado acredita la delimitación de la finca en el momento de la segregación, se pone de manifiesto que, con la nueva delimitación de la finca propuesta, se estaría alterando la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, sin que en este caso se trate de un dato mal reflejado en el momento de la segregación de la finca.

La posible invasión alegada por el titular colindante de la finca registral 11.357 no se ha tenido en cuenta en la calificación negativa recurrida, puesto que la supuesta invasión de la parcela propiedad del alegante, está motivada por un desplazamiento de la cartografía catastral, tal y como puede observarse con la delimitación de la parcela objeto de inscripción que resulta del informe de validación gráfica, y de su contraste con la ortofotografía, de tal forma que dicha invasión no es una invasión real de la parcela colindante, observándose que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables.

La calificación de la registradora se basa en la oposición del colindante opositor notificado, titular registral de la finca 17.608, declarando que «pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno», pues dice después la registradora en su nota de calificación: «al solapar la georreferenciación alternativa presentada por el lindero Oeste, con la finca registral 17.608 de Sant Feliu de Guixols, no puede inscribirse la representación gráfica al existir dudas de identidad que se refieren a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, existiendo dudas, además, de que con el exceso de cabida que se pretende inscribir, se pueda estar alterando la realidad física exterior que se acota con la descripción registral».

La solicitante de la inscripción presenta recurso contra dicha calificación, mediante escrito en el que básicamente alega que el desplazamiento de cartografía afecta a otras parcelas de la urbanización y al «no coincidir el plano catastral con la ubicación real de la parcela (IVG Informe [...]) y no aportar la propiedad de la finca colindante, parcela n.º 70, plano topográfico referenciado que justifique la ubicación real de su parcela y por tanto, la denegación de la inscripción».

2. Para resolver el presente recurso, hay que partir de la situación registral previa.

La finca 8.493 procede de una segregación inscrita en 1.974, que originó la finca segregada 8.493, objeto del expediente, siendo sus linderos: al norte, frente con vial de la urbanización; al este, izquierda entrando, con la parcela 66; al sur, detrás, con la parcela 69, y al oeste, derecha, con la parcela 70.

Si bien la finca registral únicamente cuenta con su descripción literaria, sin que se haya inscrito su representación gráfica, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas

inmatriculadas, se pone de manifiesto que la delimitación gráfica de la finca objeto de inscripción resulta acreditada con el plano de urbanización aportado por los titulares colindantes que han presentado alegaciones, en el que aparecen delimitadas las parcelas de la urbanización, con las superficies asignadas a las mismas en el momento de su segregación, siendo la delimitación de la parcela sesenta y ocho objeto de inscripción, diferente de la delimitación real propuesta por los promotores del expediente, existiendo dudas sobre la realidad de la rectificación de superficie solicitada, en cuanto a una superficie de 854,329 metros cuadrados.

Esta circunstancia es la que motiva la oposición del titular colindante por el lindero oeste de la finca objeto del expediente, que alega la invasión de la georreferenciación alternativa aportada con la finca de su propiedad, cuya realidad acredita con el plano original de la urbanización y con un informe catastral de validación técnica con el que se acredita el solape de la georreferenciación de la finca objeto del expediente con la finca de su propiedad, dado el diferente trazado del lindero que resulta del plano original de la urbanización y la georreferenciación alternativa aportada, cuya inscripción ahora se solicita.

3. Por tanto, procede determinar en el presente recurso si la nota de calificación recurrida se ajusta a derecho y a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de las representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 14 o 30 de marzo de 2023, en virtud de la cual:

«a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).»

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada solapa parcialmente con la georreferenciación catastral no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero oeste, cuyo titular manifiesta que la citada georreferenciación alternativa solapa parcialmente con la finca de su propiedad.

La registradora funda su calificación negativa, no solo en la oposición del colindante, sino en el solape parcial de las dos georreferenciaciones contradictorias, presentadas en el seno del expediente por la promotor y por el colindante opositor notificado, que conllevan que la superficie que uno pretende incorporar a su finca, el otro pretende que sea de la suya.

Ello determina que la solicitud de inscripción que se pretende pueda tratar como rectificación de un dato registral erróneo, lo que realmente es una alteración de la realidad física amparada en su día por el asiento registral, incluyendo una porción de terreno, cuya existencia no resulta de la realidad que, en su día, se inscribió.

Por tanto, no se cumpliría con la doctrina que para la inscripción de los excesos de cabida ha sido reiterada por este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 8 y 10 de junio de 2022, entre otras, en virtud de la cual: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de

parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones-, pueden y deben generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado.

«b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.»

En el presente caso, la registradora ha expresado en su nota de calificación que el solape parcial resulta de los diferentes informes de validación presentados y del plano original de la urbanización, aunque no esté georreferenciado, de los cuales deriva una diferencia en el trazado del lindero oeste, que genera la controversia latente.

«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.»

En el presente caso, la imprecisión deriva de la existencia de un ligero desplazamiento de cartografía, reconocido por la propia recurrente en su escrito de interposición del recurso, y del distinto trazado del lindero entre las dos fincas implicadas, que la recurrente alega que se debe a que las mediciones del plano de la urbanización son menos precisas y diferentes de las utilizadas actualmente.

Pero, que esa descripción literaria menos precisa pueda determinar una rectificación de la superficie no implica que, al amparo de la misma, lo que pueda inscribirse es una alteración de la realidad física de una finca colindante, sin el consentimiento del titular registral de la finca, que ha de consentir el nuevo trazado del lindero, que modifica el anterior.

«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"», sin que pueda calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199, la notificación a colindantes y la valoración de la oposición planteada por estos, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2016.

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2023, el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; pero ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción.

Y ello es lo que ocurre en el presente caso, donde la registradora justifica su negativa no por la mera oposición, sino de la observancia de las dos georreferenciaciones alternativas aportadas, por los cotitulares registrales de las fincas 8.493 y 17.608, de las que resulta una titularidad controvertida respecto de una porción de terreno.

Solo esta razón es suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación, pues siendo el colindante opositor notificado titular registral de la finca colindante,

aunque no tenga georreferenciación inscrita, si se opone a la inscripción de la georreferenciación alternativa presentada porque invade la parcela catastral que manifiesta se corresponde con su finca registral, puede la registradora rechazar la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por la promotora del expediente, pues si se accediera a la pretensión de la promotora se impediría al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación de origen catastral, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 1 de diciembre de 2022.

Y respecto a la intervención del colindante, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, su objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos 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». Y sin que proceda, como pretende la recurrente, que la registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

«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 el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante. Por ello, en el presente caso, resulta evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

4. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Es decir, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho.

Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, incluyendo la descripción de la obra nueva existente sobre la misma, parte de la cual se asigna a la georreferenciación de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular

registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguarda de los Tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

5. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir la promotora, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por la promotora; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 1 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago