

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17223** *Resolución de 6 de julio 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 Totana, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, 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.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Totana, don José Miguel Coll Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, 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 segregación, cesión gratuita y extinción de condominio otorgada el día 28 de septiembre de 2023 ante el notario de Totana, don Patricio Chamorro Gómez, doña C. M. V. y doña M. C. y doña C. V. G., practicaron la segregación de la finca registral número 33.681 del término municipal de Totana. Dicha finca se describía como: «Rústica, finca sita en término de Totana, (...) trozo de tierra en parte de secano con lomas y en parte con proporción a riego, de cabida una hectárea, noventa y nueve áreas y dieciséis centiáreas, igual a dos fanegas, once celemines y cinco octavos de otro, si bien según reciente medición, ha resultado ser de una hectárea, noventa y cuatro centiáreas y veinticuatro decímetros cuadrados. Linda por el Norte con don G. C. C., por el Este con don V. M. C., don A. S. C., don F. G. A., don J. R. S., doña J. M. Z. G., doña M. P. L. C., don A. L. P. H., por el Sur La charcha El Curica S. L., Oeste con herederos de J. M. V. P. Antes lindaba por Norte con don G. C. R., Este herederos de doña F. A. P., Sur con doña M. R. Y. M., y Oeste con don J. M y con doña C. V. P». Manifestaban los comparecientes que la finca era parte de la parcela catastral con referencia 30039A016001790000GI, sin existir plena coincidencia entre la realidad física y la cartografía catastral, por lo que se aportaba una georreferenciación alternativa, elaborada por el técnico don F. J. G. C.

De dicha finca se segregaban:

– Una porción segregada número uno que se describía como: «En término de Totana, (...) un trozo de tierra en parte secano con lomas y en parte en proporción a riego, de cabida cuatro mil setecientos un metros con sesenta y tres centímetros cuadrados (4.071,63 m<sup>2</sup>). Que linda Norte, Resto de finca matriz; Este, don J. R. S., J. M. Z. G., M. P. L. C.; Sur, porción segregada número dos que se describe a continuación; y Oeste, porción segregada número tres, que se describirá más adelante y que va a ser cedida al Ayuntamiento de Totana para su destino a vial público». Dicha finca era calificada por la licencia de segregación como no edificable.

– Una porción segregada número dos, que se describía como: «En término de Totana, (...) un trozo de tierra, en parte secano con lomas y en parte en proporción a riego, de cabida cuatro mil setecientos un metros con sesenta y tres centímetros cuadrados (4.071,63 m<sup>2</sup>). Que linda: Norte, Porción segregada número uno

anteriormente descrita; Este, M. P. L. C. y A. L. P. H.; Sur La Charca El Curita S.L.; Oeste, Herederos de J. M. V. P.» Dicha finca era calificada por la licencia de segregación como no edificable.

– Una porción segregada número tres destinada a vial público, consistente «en una franja de terreno que será destinada a vial público, que transcurre por el lindero Oeste, de Norte a Sur, de la finca anteriormente descrita, situada en término de Totana, (...) que tiene una superficie de seiscientos ochenta y dos metros cuadrados con setenta y dos centímetros cuadrados (682,72 m<sup>2</sup>). Que linda hoy: Norte, G. C. C.; Este, porción segregada número uno anteriormente descrita y resto de la finca matriz, Sur con porción segregada número dos anteriormente descrita; y Oeste, Herederos de J. M. V. P.».

Tras estas segregaciones, quedaba una finca resto que se describía como finca sita «en término de Totana, (...) un trozo de tierra, en parte de secano con lomas y en parte con proporción a riego, de cabida nueve mil cuatrocientos tres metros con veintiséis centímetros cuadrados (9.403,26 m<sup>2</sup>). Que linda: Norte, G. C. C.; Este, V. M. C., A. S. C., F. G. A. y J. R. S.; Sur, porción segregada número uno anteriormente descrita; Oeste, porción segregada número tres anteriormente descrita, que va a ser cedida al Ayuntamiento de Totana para su destino a vial público».

## II

Presentada el día 28 de septiembre de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Totana, suspendida su calificación por no acreditarse el pago del Impuesto, el día 3 de noviembre de 2022 se aportó copia autorizada en soporte papel y el día 21 de noviembre de 2022 diligencia de subsanación de la escritura, iniciándose la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 3 de diciembre de 2022, durante la cual se presentaron alegaciones en contra de la inscripción de la georreferenciación alternativa, cerrando la tramitación del expediente el día 2 de marzo de 2023 y objeto de la siguiente nota de calificación:

«(...) se encuentra presentada en este Registro de la Propiedad, bajo el asiento 1163 del Diario 177, la escritura otorgada en Totana el 28/09/2022, ante el Notario Don Patricio Chamorro Gómez, número de protocolo 2255/2022. Que en el plazo señalado en el Artículo 18 de la citada Ley, ha sido objeto de calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

### Hechos:

Se presenta escritura de segregación, extinción del condominio y cesión de viales.

Con carácter previo a la inscripción de las segregaciones, se inicia el expediente del art. 199 LH para la inscripción de la base gráfica en la finca matriz (registral 33681).

Notificados en tiempo y forma los titulares registrales y catastrales colindantes, dentro del plazo legalmente previsto para ello, se reciben en esta oficina alegaciones que hacen dudar de que la delimitación de la finca sea pacífica.

Notificados en tiempo y forma los titulares registrales y catastrales colindantes, dentro del plazo legalmente previsto para ello, se reciben en esta oficina alegaciones que hacen dudar de que la delimitación de la finca sea pacífica.

1. Dña. J. M. Z., Dña J. K. J., D. A. L. P. H., D. R. R. S., Dña M. C. S., Dña. P. L. C., todos vecinos de la urbanización (...), colindante con la finca objeto del expediente, se oponen a la inscripción de la base gráfica propuesta. Aunque el contenido de las alegaciones varía ligeramente, del conjunto de ellas cabe extraer lo siguiente:

- Manifiestan que no se ha respetado el vallado existente
- Las fincas de las que son titulares, si bien accedieron al Registro en forma de segregación, derivan de un plan parcial (se aporta plano) en el que el talud que separa las mismas de las fincas objeto del expediente quedaba reservado a una zona verde de titularidad pública.

- Dicha zona carece de titular catastral conocido y no tiene asignada referencia alguna.
- Alguno de ellos argumentan que el talud es de su propiedad por estar sustentados en él los cimientos de su propiedad.
- También se aportan ortofotos de distintos años, haciendo referencia a la existencia de un camino en la parte baja del aludido talud que haría de linde natural entre su propiedad y la finca 33681.

A propósito de las alegaciones señaladas, el Registrador que suscribe no puede concluir si la zona en disputa es o no de titularidad pública. Lo cierto es que las promotoras del expediente cuentan con licencia del ayuntamiento, la cual se ha concedido sobre la representación gráfica alternativa aportada. Ello, unido al hecho de que el ayuntamiento no se haya pronunciado después de un mes desde que fue notificado, podría inducir a pensar que está conforme con la parcelación propuesta.

En cuanto a la afirmación de alguno de los colindantes de que lo que hay bajo el talud es de su propiedad, no es este el expediente para dilucidarlo. En cualquier caso, no parece que nos encontremos ante un supuesto de propiedades montadas sino más bien ante un deslinde superficial sobre el que no existe acuerdo entre los vecinos.

Por lo demás, a la vista de las herramientas gráficas disponibles, es cierto que se aprecia la existencia de caminos y vallados que no coincidirían exactamente con la representación gráfica propuesta por los promotores.

En cualquier caso, existen indicios bastantes de que la delimitación de la finca no es pacífica lo que impediría el buen fin del expediente 199 LH.

2. Por otro lado, D. G. C. C. –como titular catastral de la parcela 184– alega no estar conforme con el lindero norte propuesto. Presenta un listado de coordenadas que él considera correctas y que solapan con la base gráfica que motiva este expediente.

#### Fundamentos de Derecho.

El artículo 9 LH, en su apartado b), señala lo siguiente sobre la calificación de la base gráfica:

“Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del

diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.”

Art.199.1 LH:

“...

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ‘«Boletín Oficial del Estado»’, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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...”

Las mismas reglas se aplican cuando lo que se pretende inscribir es una representación gráfica alternativa según el art. 199.2 LH.

Art. 201.3 lh *in fine*:

“En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.”

También señala la DG en resolución de 22 de julio de 2021, el su fundamento de derecho 5:

...Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

En definitiva, en el caso de este expediente no puede pretenderse que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver dicho conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan

lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: 'la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión'.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho resuelvo cerrar el expediente y denegar la operación solicitada por no ser pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir. A la vista de las alegaciones efectuadas, existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes que los interesados podrán disipar acudiendo al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente.

La referida calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días de conformidad con lo establecido en el artículo 323, 1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Totana, 2 de marzo de 2023. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: José Miguel Coll Rodríguez.»

El día 28 de marzo de 2023, con la finalidad de reabrir el expediente, se presentó resolución de Alcaldía del Ayuntamiento de Totana, de fecha 13 de marzo de 2023, manifestando que la zona en disputa no era titularidad del Ayuntamiento. No obstante, no procedía reabrir el expediente, toda vez que notificado en el mismo, el Ayuntamiento no se pronunció en plazo. Además, dicho informe únicamente descartaba que la superficie en cuestión no pertenecía al dominio público, pero nada aclaraba acerca de la correcta situación de colindancia de las fincas afectadas, reiterándose la calificación de fecha 2 de marzo de 2023 con una nueva calificación de fecha 4 de abril de 2023, que fue notificada a la recurrente el día 11 de abril de 2023.

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. M. V. interpuso recurso el día 10 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Se presenta al Registro de la Propiedad de Totana la escritura de segregación de la finca registral 33681 de Totana, extinción del condominio y cesión de viales, otorgada en fecha 28/09/2022 ante el notario de Totana don Patricio Chamorro Gómez, bajo el número 2255 de su Protocolo.

Segundo. Previamente a su inscripción se inicia expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica en la finca matriz (registral 33681).

La finca registral 33681, que es una finca rústica, clasificada urbanísticamente como suelo no urbanizable, que linda por uno de sus vientos con suelo urbano que surge del desarrollo urbanístico del Plan Parcial de (...), hoy, urbanización (...)

En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria formulan alegación de oposición los siguientes titulares de fincas colindantes:

1. Don G. C. C., titular de la finca registral 16795.
2. Doña J. M. Z. G., titular de la finca registral 40582 de Totana, que se corresponde con la parcela catastral 0042905XG3804S0001WL.

3. Los cónyuges doña J. K. J. y don A. L. P. H., titulares de la finca registral 36202 de Totana, que se corresponde con la parcela catastral 0042933XG3804S0001SI.

4. Los cónyuges don J. R. S. y doña M. C. C. S., titulares de la finca registral 39931 con referencia catastral 0042904xg3804S0001HL.

5. Doña P. L. C. titular de la finca registral 38807.

No es un hecho controvertido que todas las fincas de los colindantes que han formulado oposición -excepto la de don G. C. C.-tienen su origen en el desarrollo urbanístico del Plan Parcial de (...), por tanto, incluidas en su perímetro.

Tercero. Alegaciones que formulan los titulares de las fincas colindantes a la registral 33681.

Los titulares de las fincas incluidas en el Plan Parcial de (...) que formulan alegaciones al expediente, manifiestan, como fundamento principal de sus respectivas oposiciones, que la delimitación gráfica propuesta por esta parte invade una zona verde del Plan Parcial de (...) lindante con cada una de sus parcelas, refiriéndose todos ellos a una franja de terreno que no consta catastrada ni a favor del Ayuntamiento de Totana ni de ninguno de los colindantes. El relieve de esta franja conforma un talud, por ello, dichas alegaciones se refieren a esta franja como zona blanca, zona verde o talud.

Así, doña J. M. Z. G., don J. R. S., doña M. C. C. S., doña J. K. J., don A. L. P. H. afirman que esta parte "pretende aumentar la cabida de su propiedad apropiándose de terrenos de naturaleza pública". Y añaden, "como también de mi propiedad", sin embargo, este añadido se limita a una declaración genérica sin especificar qué concreta porción de sus respectivas propiedades es invadida ni aportar documento gráfico alguno que lo justifique (la delimitación gráfica no invade sus parcelas).

Todos ellos (con la particularidad de la Sra. L. que más adelante se aclara) identifican esa franja no catastrada con la zona verde del Plan Parcial (...) que dicen invadida. Por tanto, cuando alegan de que también propiedad se invade, se están refiriendo a la invasión de terreno existente más allá de esa franja no catastrada y perfectamente delimitada, lo cual puede verificarse que no es cierto con la documentación gráfica incorporada al expediente.

Además, don A. L. P. H. alega que el talud sirve de sustento a sus parcelas y se solapa coincidiendo en parte de su representación gráfica con las parcelas de referencias catastrales 0042903XG3804S0001UL y 0042902XG384S0001ZL, siendo relevante al efecto indicar que estas dos parcelas catastrales no son titularidad del Sr. P. H. y que el titular de las mismas no ha formulado oposición alguna al expediente.

Por otro lado, doña P. L. C. alega que "la delimitación gráfica propuesta invade el talud generado cuyo pie coincide con el lindero catastral originado y con el límite del Plan Parcial", es decir, el talud/zona blanca/zona verde/franja no catastrada lo incluye en el perímetro del Plan Parcial (...) y, además, afirma que es de su propiedad sin ningún tipo de base documental gráfica ni de otro tipo que lo justifique aunque solo fuese indiciariamente.

Por último, don G. C. C., titular de finca colindante no incluida en el Plan Parcial (...) realiza una oposición genérica a la delimitación gráfica propuesta sin adjuntar ningún tipo de prueba acreditativa de su afirmación.

Cuarto. El Sr. Registrador de la Propiedad de Totana, en fecha 2 de marzo de 2023, resuelve cerrar el expediente iniciado al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y denegar la operación solicitada por no ser pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir.

Y añade, que "a la vista de las herramientas gráficas disponibles es cierto que se aprecia la existencia de caminos y vallados que no coinciden exactamente con la representación gráficas propuesta por los promotores", para concluir que "a la vista de las alegaciones efectuadas existen dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes y existen indicios de que la delimitación de la finca no es pacífica".

No se especifican ni qué caminos ni qué vallados.

El único camino al que hacen referencia los alegatos de los colindantes es el que hay al pie del talud, que es un camino privado de la finca registral 33681, sin perjuicio de que,

como más adelante se expondrá, dicho talud no está incluido en el perímetro del Plan Parcial de (...)

Pero el Sr. Registrador de la Propiedad de Totana habla en plural de “caminos”. ¿Qué otros caminos?

Respecto de los vallados. ¿Qué vallados? No se afecta a ningún vallado de los propietarios que han planteado oposición.

Quinto En fecha 28 de marzo de 2023, se aporta al expediente la Resolución de Alcaldía 943/2023 de 13 de marzo de 2023 dictada por el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Totana que, en relación a este expediente del artículo 199 Ley Hipotecaria [sic], determina que:

“...en esa ubicación concreta no le consta ninguna propiedad municipal, ya que se trata del límite del Plan Parcial (...), y en ese lindero las parcelas lindantes son todas privadas, no correspondiendo ni a dotaciones ni a viales” (apartado 3 del informe técnico que transcribe la resolución de alcaldía antecedida).

“Los terrenos objeto de lo cuestión serían suelo no urbanizable, y estarían por tanto fuera del Plan Parcial (...)” (apartado 4 del informe técnico que transcribe la resolución de alcaldía antecedida).

“La franja que se ha mencionado anteriormente en el apartado 2 (lo que en los alegatos de oposición se denominan zona verde/zona blanca/talud), surge de un defecto técnico de concordancia entre las ponencias de rústica y de urbana del Catastro; (...). No supone clasificación ni calificación del suelo afectado, ni mucho menos permitiría deducir que se encuentra destinada a zona verde de titularidad pública” (apartado 5 del informe técnico que transcribe la resolución de alcaldía antecedida).

Por tanto, de esta resolución de alcaldía se concluye que la franja denominada zona blanca/zona verde/talud:

- No es de titularidad pública. No se encuentra clasificada ni como zona verde ni como ninguna otra dotación o vial públicos.
- Estaría fuera del perímetro del Plan Parcial de (...)

De lo anterior, a su vez, se concluye que esa Resolución de Alcaldía se erige en una prueba contundente con la que, inexorablemente, se determina la inexistencia de derechos sobre esa franja por parte de los titulares de las fincas colindantes pertenecientes al Plan Parcial (...) que han formulado oposición a este expediente. Todos estos colindantes reconocen haber adquirido sus derechos dominicales en el ámbito y dentro del perímetro del Plan Parcial (...) La franja que nos ocupa está fuera de ese perímetro. Las pretensiones de titularidad que sobre esta franja realizan los colindantes en base a la alegación errónea de que aquélla pertenece al ámbito del Plan Parcial en ningún caso pueden generar dudas fundadas sobre la posible invasión de fincas colindantes.

Sexto. En fecha 4 de abril de 2023, el Sr. Registrador de la Propiedad de Totana, teniendo en consideración la mencionada resolución de alcaldía que no pudo ser tenida en cuenta para su anterior calificación, resuelve nuevamente cerrar el expediente iniciado al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y denegar la operación solicitada por las mismas razones y fundamentos incluidas en su primera calificación, solamente añade que “dicho informe únicamente descarta que la superficie en cuestión no pertenece al dominio público pero nada aclara acerca de la correcta situación de colindancia de las fincas afectas”.

Fundamentos jurídicos.

Resolución de 22 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE 15.03.2023), en el recurso Interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Barbate:

“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). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. 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 supuesto, ninguna de las fincas cuyos titulares ha formulado alegación de oposición en el expediente del artículo 199 Ley Hipotecaria tiene base gráfica inscrita.

Tampoco afecta dicha descripción gráfica al dominio público. Hecho acreditado con la resolución de alcaldía 945/2023 de 13 de marzo, dictada por el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Totana.

La calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Totana se fundamenta en la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas y no ser pacífica la descripción gráfica a inscribir. Todo ello en base a las alegaciones formuladas por titulares de fincas colindantes.

– Con respecto a la posible invasión de fincas colindantes pertenecientes al ámbito del Plan Parcial de (...)

Como ya queda expuesto en el hecho Tercero del presente al que nos remitimos se trata de alegaciones que parten del error constatado de considerar incluida en el perímetro del Plan Parcial (...) la franja no catastrada objeto de oposición; carece de sustento considerar esa franja como zona verde. Por otro lado, las alegaciones de que se invaden sus propiedades ubicadas más allá de esa franja son meramente genéricas, ninguno de ellos concreta qué superficie le es invadida ni su ubicación ni aportan ninguna prueba al respecto. A este respecto resulta relevante el hecho de que don A. L. P. H. aporta prueba gráfica sobre la supuesta invasión de dos parcelas catastrales ajenas a él (cuyo propietario no ha formulado oposición) y no haga lo propio con respecto a su finca.

– Con respecto a la posible invasión de la finca colindante perteneciente a don G. C. C., no incluido en el ámbito del Plan Parcial (...)

Éste, se ha limitado a realizar una alegación genérica de invasión sin aportar absolutamente ningún elemento de prueba.

Por tanto, entendemos, dicho sea con el debido respeto, que la calificación del Sr. Registrador no está motivada ni fundada en criterios objetivos ni razonados por los siguiente:.

– No explicitar el criterio objetivo y razonado que le hace dudar fundadamente de la invasión teniendo en cuenta que las alegaciones formuladas al respecto por los colindantes son totalmente genéricas en lo que respecta a la supuesta invasión de sus parcelas que, no se discute, lindan con la franja no catastrada (cuya delimitación gráfica tampoco es controvertida),

– La referencia genérica a caminos y vallados, sin concretar a qué se está refiriendo y dónde se ubican (que esta parte desconoce y que le causa total indefensión a la hora de argumentar el presente recurso),

– No explicar por qué considera que el informe que incluye la resolución de alcaldía nada aclara acerca de la correcta situación de colindancia de las fincas afectas cuando los propietarios que han planteado oposición identifican la franja no catastrada como la

zona verde o de dominio público, sin discutir su delimitación gráfica en el lindero con sus respectivas parcelas; el técnico municipal determina que esa franja no catastrada está fuera del ámbito del Plan Parcial (...); todos los propietarios realizan sus alegaciones en torno y exclusivamente a esa franja no catastrada cuya delimitación gráfica no discuten (pues, cuando alegan invasión más allá de la misma, es decir, en sus parcelas, lo es de forma genérica y sin documento probatorio alguno); y todos ellos reconocen tener su propiedad derivada del Plan Parcial y en ningún caso más allá del perímetro de éste (es decir, que ninguna tiene derechos sobre la franja no catastrada por estar ésta fuera del Plan Parcial), de tal forma que esa franja no catastrada linda con el Plan Parcial de (...) y la línea de colindancia de esa franja (tal como está descrita gráficamente en el catastro) constituye la correcta delimitación con las parcelas de los propietarios que han formulado oposición.

Por otro lado, en cuanto a la calificación negativa del Registrador por no ser pacífica la delimitación gráfica de la finca, apelamos a la Resolución de 22 de julio de 2021, 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 Almuñécar, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación:

“como declara la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 13 de julio de 2017 y 11 de mayo de 2018 tampoco es razonable que la mera oposición de un colindante, alegando una posible invasión parcial de su parcela pero sin que tal afirmación esté debidamente fundamentada, aportando un elemento probatorio escrito que la sustente, sea suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, 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”.

Conforme a esta Resolución de 22 de julio de 2021 de esta Dirección General unido a la falta de motivación anteriormente expuesta, estimamos que las alegaciones efectuadas por los propietarios colindantes no están debidamente fundamentadas ni sustentadas por elemento probatorio alguno y, en consecuencia, no sería razonable en base a ellas afirmar que existe una delimitación no pacífica de la descripción gráfica que justifica la denegación de la inscripción solicitada. Porque, en este escenario, no podríamos hablar de conflicto -cuya resolución sí está reservada al ámbito jurisdiccional- salvo que calificásemos como conflicto cualquier oposición formulada por colindantes por infundada que ésta sea, si bien, como afirma esta Dirección General, con ello se estaría desvirtuando la propia esencia de este expediente.

Por todo lo expuesto

Solicita que teniendo por presentado, en tiempo y forma, recurso en impugnación de las calificaciones negativas de fechas 2 de marzo y 4 de abril de 2023 efectuadas por el Sr. Registrador de la Propiedad de Totana por las que cierra el expediente iniciado del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica en la finca registral 33681, titularidad de la dicente, como trámite previo para inscribir la escritura de segregación de la finca registral 33681 de Totana, extinción del condominio y cesión de viales, otorgada en fecha 28/09/2022 ante el notario de Totana don Patricio Chamorro Gómez, bajo el número 2255 de su Protocolo, lo admita y, tras solicitar al Registro de la Propiedad de Totana la remisión a esta Dirección General del expediente iniciado al amparo del artículo 199 Ley Hipotecaria, dicte en su día resolución que revoque y deje sin efecto las calificaciones impugnadas y, en su lugar, declare la procedencia y conformidad a Derecho de realizar la inscripción de la base gráfica en la finca registral 33681 solicitada por esta parte en el expediente del artículo 199 Ley Hipotecaria incoado por el Sr. Registrador de la Propiedad de Totana.»

## IV

El registrador 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 de y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 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 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con su consiguiente rectificación de la superficie que pasa de 19.916 metros cuadrados a 19.494,24 metros cuadrados y la consiguiente actualización de los linderos, para la posterior segregación en dos fincas, como operación previa a la extinción de condominio. Por tanto, con la nueva medición de la finca, esta sufre una reducción de 421,76 metros cuadrados, inferior al 10% de la cabida inscrita.

2. Tramitado dicho expediente, se presentan alegaciones por parte de todos los colindantes de las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes por el este de la finca objeto del expediente, las cuales coinciden en cuanto al contenido. Básicamente, alegan que la georreferenciación presentada incluye un talud, cuya propiedad no corresponde a la finca objeto del expediente, lo que fundamentan con diferentes cartografías históricas de las que se deriva la existencia de un paso junto al talud. También se opone el colindante por el norte y el oeste que alega invasión de su finca y discute el trazado del lindero, pues declara que no forma un triángulo, sino que su trazado es recto, como se desprendía de las piedras que fijaban los límites de la parcela, que hoy han desaparecido.

3. Como consecuencia de esa oposición, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación, basándose en la oposición formulada, fundamentando sus dudas en la identidad de las fincas en dicha oposición, pues se declara que no se ha respetado un vallado existente, cuya existencia niega la recurrente, y cuya existencia no se aprecia de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente; además, la franja de terreno discutida no está dada de alta en Catastro y carece de titularidad alguna, y alguno de los colindantes alega que el talud es de su propiedad por estar sustentados en él los cimientos de su edificación, aportando ortofotos de distintos años, haciendo referencia a la existencia de un camino en la parte baja del aludido talud que haría de linde natural entre su propiedad y la finca 33.681, cuya existencia se acredita con las ortofotos, aunque no queda acreditado el régimen jurídico de dicho camino, una vez que el Ayuntamiento ratifica con su informe que el mismo no es público, por lo que puede tratarse de una servidumbre de paso, en cuyo caso, podría estar justificada la propiedad de esa franja de terreno a la finca 33.681.

4. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en Resoluciones como la de 30 de marzo o 27 de abril de 2023 (por todas), en virtud de la cual «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, no hay invasión de dominio público municipal, como expresamente declara el Ayuntamiento en informe presentado fuera de plazo, pero que ha de ser valorado por el registrador para calificar, como declaró la Resolución de 30 de enero de 2023, que garantiza también la legalidad urbanística de la segregación solicitada, concediendo licencia para la misma. No se invade ninguna finca con georreferenciación inscrita.

5. No invadiéndose dominio público ni finca colindantes con georreferenciación inscrita, el registrador ha de valorar, a su prudente arbitrio, las alegaciones de las partes para determinar si puede tener dudas sobre la identidad de la finca, o existe conflicto latente sobre la delimitación de la finca, para lo cual «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», declarando el registrador en la nota de calificación: «a la vista de las herramientas gráficas disponibles, es cierto que se aprecia la existencia de caminos y vallados que no coincidirían exactamente con la representación gráfica propuesta por los promotores», pero de ello no se desprende la posibilidad de una perturbación de hecho in fundo ajeno, pues la realidad física puede ser distinta de la realidad jurídica, pues como ha declarado reiteradamente esta Dirección General «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 este caso, la imprecisión deriva de la realidad física, pues de la realidad jurídica se desprende que la finca 33.681 linda por el este con fincas de propiedad particular.

6. Por tanto, la clave para resolver el presente recurso se basa en el punto de esta doctrina reiterada por el cual: «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».

Entre las alegaciones formuladas por los colindantes, debemos diferenciar las efectuadas por los titulares de las fincas colindantes por el lindero este de la finca objeto del expediente de la efectuado por el titular de la finca colindante por el lindero norte y oeste.

Respecto a las primeras, la alegación de los titulares registrales de las fincas 36.202, 38.807, 39.931 y 40.582, no pueden fundar la calificación negativa del registrador, por cuanto su contenido es incoherente, puesto que, por un lado, afirma que su finca puede estar afectada por el expediente iniciado, para luego afirmar que se pretende invadir una franja de terreno de naturaleza pública. Negada su naturaleza pública el Ayuntamiento, los alegantes reconocen que se deja fuera la parte construida de su finca, lo que implica que se respecta su delimitación gráfica. Estas fincas colindantes por el este proceden de segregación, derivada de un plan parcial, que delimita su geometría, que no se ven alteradas por la inscripción de la georreferenciación solicitada, en cuanto a que la segregación cuenta con la correspondiente licencia, que es la que acredita la legalidad urbanística de las fincas segregadas, porque respetan la delimitación de la geometría de

las fincas resultantes del plan parcial, que en su día motivo la segregación. Tampoco puede admitirse el argumento del titular registral de la finca 36.202 cuando alega que se invaden dos parcelas catastrales, que no son de su titularidad, habiendo sido sus titulares notificados sin haber formulado alegación. El argumento relativo a la no existencia de cartografía catastral y por tanto de titularidad catastral de esa franja de terreno no tiene la suficiente contundencia para convertir en contencioso el expediente, puesto que el Catastro es una institución eminentemente fiscal y puede que no se haya dado de alta en el Catastro, puesto que esa franja de terreno coincide con una especie de accidente orográfico que dificulta que sobre el mismo puedan realizarse actos reveladores de capacidad económica.

Distinta es, sin embargo, la alegación efectuada por don G. C. C., que declara que «la representación gráfica propuesta invade parte de mi propiedad, en particular la zona norte-oeste, realizando dicha representación un triángulo entre el camino y la finca que nada tiene que ver con los linderos históricos. En cuanto a elementos históricos del paisaje existe un pino singular casi centenario, en dicho triángulo, que pertenece a mi propiedad históricamente (...) Mi propiedad en toda la linde norte con la finca que se pretende inscribir es recta, sin hacer ningún requebro y, sin mucho menos, tener el triángulo que se pretende inscribir». A continuación, el alegante identifica las coordenadas de georreferenciación que delimitan a su juicio la linde con la finca colindante, que son distintas de las que resultan de la inscripción solicitada, alegando además que las piedras que servían de mojones han desaparecido.

Por tanto, de la alegación referida resulta que existe un conflicto en cuanto al trazado del lindero, que aunque no viene acompañada de informe técnico correspondiente, tampoco es preciso, puesto que no hay trámite de prueba en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la misma debe ser estudiada por el registrador para determinar si existe o no conflicto latente, como declaró la Resolución de 27 de septiembre de 2022, al precisar que 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, practicándose entonces las pruebas que el juez estime convenientes.

En el presente caso, resultando controvertido el trazado del lindero, procede reiterar la doctrina formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el 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.

7. Para concluir con el análisis de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas, hay que recordar que: «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, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión del talud en la finca objeto del expediente, el cual no tiene existencia en el contenido del Registro, puesto que la finca 33.681 linda por el este con fincas de propiedad particular, hoy identificadas como límite de suelo urbano que surge del desarrollo de un plan parcial, sin referencia alguna al talud, como parte externa o linde de la finca, ni en el del Catastro, donde esa franja del terreno no está incorporada a la parcela catastral. Pero si tiene una realidad física, sin que el hecho de que la porción de terreno no esté catastrada sea obstáculo para georreferenciar la geometría de la finca 33.681, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de julio de 2021. Por ello, no hay evidencias, respecto a las fincas colindantes por el este de la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno, siendo las diferencias superficiales inferiores al 10% de la cabida inscrita, lo que es un indicio de que no se está alterando la realidad física amparada por el folio registral. Más bien se deriva de una errónea interpretación de la realidad física con respecto a la realidad jurídica, amparada por el título presentado en su día y por la inscripción del mismo.

Sin embargo, parece existir una controversia latente, analizada la alegación del titular de la finca colindantes por el norte y por el oeste, que invoca una geometría distinta del lindero, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello. No puede ser atendida la argumentación del recurrente respecto a la alegación efectuada por el titular registral de la finca colindante por el norte, don G. C. C., cuando declara que «éste, se ha limitado a realizar una alegación genérica de invasión sin aportar absolutamente ningún elemento de prueba», pues la alegación efectuada no es genérica, pues aporta las coordenadas por las que entiende que debe discurrir el lindero sur de la finca 16.795, que delimita por el norte la geometría de la finca 33.681. Y, aunque ciertamente no aporta informe sobre el origen de esas coordenadas, lo cual parece conveniente, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no exige informe alguno para formular las alegaciones, las cuales han de ser analizadas por el registrador, a su prudente arbitrio, la alegación efectuada parece ajustarse bastante a la realidad física visualizada a través de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, donde el límite de la finca parece discurrir en línea recta y no quebrada hacia el norte, formando el indicado triángulo, cuya existencia niega el colindante. Y como declaró la Resolución de 9 de septiembre de 2022, 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.

8. 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».

Por ello, 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 al rectificar intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

9. Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, cuando además dicho titular catastral es, además, titular registral de la finca 16.795, su oposición debe ser especialmente analizada por el registrador. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

Pero, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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». Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación de origen catastral, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inscripción. Y ello aunque su georreferenciación fuera la concordante con el Registro, el Catastro y la realidad física, determinando la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante con la del opositor una inversión de la carga de la prueba en un hipotético juicio, por aplicación del principio de legitimación registral, perjudicándole, pues hay un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

Por tanto, constatado que existe una controversia, 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 del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante por el lindero norte, si bien no tiene inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; 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.

10. 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.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, una vez analizada la alegación efectuada por el titular de la finca por el lindero norte, sin que las efectuadas por los titulares de las fincas por el lindero este tengan fuerza suficiente para convertir en contencioso el expediente.

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