

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**24444** *Resolución de 2 de noviembre 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 Mallorca n.º 5, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don P. C. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mallorca número 5, don Vicente Serna Martínez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 18 de mayo de 2023 con firma legitimada ante el registrador en la misma fecha, don P. C. B., como titular de la finca registral número 6.247 de Marratxí, declarando como referencia catastral correspondiente con la identidad de su finca la siguiente: 8661501DD7886S0001WX y con código registral único 07025000810933, solicitaba la rectificación de la superficie solar y actualización de linderos de la misma, de conformidad al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica, de fecha 3 de agosto de 2022, por la Gerencia Territorial del Catastro, y un certificado de georreferenciación expedido el día 10 de marzo de 2022 por el arquitecto don L. C. A., a los efectos de acreditar tal rectificación, pretendiendo pasar de 900 metros cuadrados de superficie inscrita a 1.167 metros cuadrados.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria fue objeto de la siguiente nota de calificación:

- «Entrada N.º: 244 del año: 2023
- Asiento N.º: 1397 Diario: 157
- Presentado el 18 de mayo de 2023 a las 12:45 horas
- Presentante: J. C. B.
- Interesados: J. C. B. y P. C. B.
- Naturaleza: Instancia con firma legitimada
- Documento: Rectificación de superficie solar y linderos

Calificado el presente documento con arreglo a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y concordantes de su Reglamento (en adelante, RH),

no se accede a la práctica del asiento solicitado en cuanto se refiere a la rectificación de superficie solar y linderos, teniendo en cuenta los siguientes

Hechos:

En fecha dieciocho de mayo de dos mil veintitrés fue presentada, bajo el asiento número 1397 del diario 157 una instancia suscrita el día dieciocho de mayo de dos mil veintitrés con firma legitimada ante el Registrador en la misma fecha por la que Don P. C. B., como titular de la finca registral 6247 de Marratxí, con referencia catastral número 8661501DD7886S0001WX y con código registral único 07025000810933, solicita la rectificación de la superficie solar y actualización de linderos de la misma, de conformidad al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, acompañándose a la instancia el correspondiente certificado catastral descriptivo y gráfico expedido en fecha tres de agosto de dos mil veintidós por la Gerencia Territorial del Catastro, y un certificado de georreferenciación expedido el día diez de marzo de dos mil veintidós por el arquitecto Don L. C. A., a los efectos de acreditar tal rectificación, pretendiendo pasar de los novecientos metros cuadrados que constan inscritos en este Registro, a una cabida superior de mil ciento sesenta y siete metros cuadrados.

En fecha veintidós de mayo de dos mil veintitrés se inició en este Registro dicho Expediente de rectificación de superficie solar y linderos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se procedió a realizar las notificaciones correspondientes a los colindantes registrales y catastrales que pudieran verse afectados por las rectificaciones solicitadas.

En fecha trece de julio de dos mil veintitrés se presentó en este Registro, por parte del colindante notificado cuya parcela se corresponde con la referencia catastral 8561606DD7886S0000SZ, un escrito de alegaciones oponiéndose a la rectificación de superficie solar y linderos del citado expediente, y que ha motivado el siguiente

Defecto:

Calificada la documentación aportada y a la vista de los argumentos incluidos en dicha alegación presentada y de sus documentos complementarios anexos –certificación catastral descriptiva y gráfica de la Gerencia Territorial del Catastro, certificado de georreferenciación, informe técnico del Ajuntament de Marratxí y escrito complementario firmado por todos los colindantes–, se aprecia por parte del Registrador una importante invasión de parcela colindante alegada por superposición de la geometría catastral y alternativa, quedando patente que la línea divisoria que ejerce de lindero entre su parcela y la del solicitante invade la parcela de su dominio, así como un apropiamiento indebido de un camino público existiendo el solapamiento antes indicado.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad a los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria y 51.1 del Reglamento Hipotecario. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015 y Resoluciones de 10-10-2016. Doctrina reiterada en R. 9-6-2017, R. 18-12-2017 R. 19-12-2017 R. 15-1-2018 R. 16-12-2018, R. 17-1-2018, R. 21-3-2018, R. 5-7-2018, R. 18-2-2019, R. 7-6-2019 R. 24-7-2019, R. 6-8-2019, R. 5-9-2019, R. 18-9-2019, 26-9-2019, R. 9-10-2019, R. 17-10-2019 R. 24-10-2019, R. 8-6-2016, 28-11-2016, 13-4-2018, 9-10-2019.

Por los citados argumentos se deniega la inscripción del documento calificado en cuanto a la rectificación de superficie solar y linderos solicitado

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Vicente Serna Martínez registrador/a de Registro Propiedad de Palma de Mallorca 5 a día cuatro de agosto del dos mil veintitrés».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don P. C. B. interpuso recurso el día 11 de septiembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Que los motivos por los que el Registrador deniega la modificación de la superficie y linderos son apreciar por parte del mismo una importante invasión de parcela colindante alegada por superposición de la geometría catastral y alternativa, quedando patente que la línea divisoria que ejerce de lindero entre su parcela y la del solicitante invade la parcela de su dominio, así como un apropiamiento indebido de un camino público existiendo el solapamiento antes indicado.

Segundo.—Que respecto a la aludida invasión de la parcela con referencia catastral 8561606DD7886S0000SZF el dicente manifiesta su disconformidad dado que ninguna invasión se produce por cuanto la línea divisoria pretendida que ejerce de lindero con la citada parcela se sitúa sobre la mitad de la pared medianera de acuerdo con lo establecido en los artículos 572 y siguientes del Código Civil.

Tercero.—En cuanto a la “apropiación indebida” de un camino público, manifestar que de ninguna manera el mismo se trata de un camino público sino de una servidumbre de paso constituida para dar acceso a la finca denominada “(...)”, con referencia catastral 07036A001000700000ML y localización Polígono 1 Parcela 70, de acuerdo con la inscripción primera que reproduce lo manifestado en la escritura de compraventa otorgada en fecha de 4 de agosto de 1964 en la que se manifiesta por parte de la vendedora lo siguiente: “Hace constar la vendedora que siguiendo los linderos sur y oeste a la finca vendida existe un camino de carro que sirve de paso a la finca de su propiedad denominada (...), cuyo paso se reserva de modo expreso, con carácter de servidumbre a favor de la indicada finca (...)”.

Por alguna causa desconocida la mencionada servidumbre no se inscribió como una carga que gravaba la propiedad de la finca pero los términos son claros pues se expresa que siguiendo los linderos sur y oeste de la finca existe un camino de carro, es decir, dentro de la finca, que daba acceso a otra finca de la que era vendedora y por lo tanto no se trata de un camino público sino de un camino privado que, por la tolerancia de los sucesivos propietarios se ha permitido el paso a todas las fincas colindantes, siendo que, a diferencia del Registro de la propiedad, el Catastro no determina propiedades ni reconoce situaciones jurídico privadas.

Por lo expuesto, solicita a la Dirección General de los Registros y Notariados que teniendo por presentado este escrito, lo admita y tras los trámites, dicte resolución por la que estimando el recurso acuerde la rectificación de superficie y linderos de la finca Registral 6247 de Marratxí, con referencia catastral número 8661501DD7886S0001WX y con código registral único 07025000810933».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 21 de septiembre de 2023.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 23 de mayo, 8 y 20 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 29 de marzo, 24 y 25 de mayo, 1 y 15 de junio y 3, 6, 7, 12, 25 y 26 de julio de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación catastral de la finca registral 6.247 del término municipal de Marratxí, con su consiguiente rectificación de superficie que, de 900 metros cuadrados, pasa a 1.167 metros cuadrados, siendo dicha rectificación superficial superior al 10% de la cabida inscrita. Manifiesta el presentante que la referencia catastral que se corresponde con su finca registral es 8661501DD7886S0001WX.

Tramitado dicho procedimiento, se presentan alegaciones a la inscripción de la georreferenciación por parte de colindantes notificados, circunstancia ratificada por el Ayuntamiento de Marratxí.

El registrador deniega la inscripción pretendida, estimando las alegaciones y con base en el contenido del Registro al considerar que la representación gráfica aportada al expediente produce «una importante invasión de parcela colindante alegada por superposición de la geometría catastral y alternativa, quedando patente que la línea divisoria que ejerce de lindero entre su parcela y la del solicitante invade la parcela de su dominio, así como un apropiamiento indebido de un camino público existiendo el solapamiento antes indicado».

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, que no se produce ninguna invasión se produce por cuanto la línea divisoria entre ambas parcelas se sitúa sobre la mitad de la pared medianera, conforme a los artículos 572 y siguientes del Código Civil.

Respecto a la invasión del camino público, alega que no es tal, sino que es una servidumbre de paso, aportando una escritura de compraventa de 4 de agosto de 1964 donde se manifiesta por la vendedora la existencia de un camino de carro que sirve de paso a la finca de su propiedad, por los linderos sur y oeste, cuyo paso se reserva de modo expreso, con carácter de servidumbre a favor de la indicada finca, interpretando el recurrente que el camino en cuestión no es público, sino que pertenece a la finca.

2. Para resolver el presente recurso hemos de partir de la descripción perimetral de la finca, que figura en el Registro.

En la inscripción 1.<sup>a</sup>, practicada en el año 1967, la finca linda por derecha entrando camino y a la izquierda entrando con otra finca y con camino. Por tanto, en el momento de la inmatriculación de la finca en el Registro, los caminos lindantes no formaban parte de la extensión superficial de la finca, sin que puedan considerarse como servidumbre de paso, pues la misma no consta inscrita en el Registro, por lo que la alegación de la escritura de compraventa de 1964, que hace el recurrente, no puede producir efectos. Además, de la manifestación de la vendedora no puede deducirse que la finca registral 6.247 sea el predio sirviente de dicha servidumbre, puesto que más bien parece el dominante.

Tampoco la manifestación de la vendedora puede destruir la naturaleza pública del camino que, como se deduce de la alegación del Ayuntamiento, tenía naturaleza pública según el plano geométrico de 1858.

En la inscripción 2.<sup>a</sup>, practicada como consecuencia de la culminación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se inscribe la georreferenciación de la finca y se coordina gráficamente con el Catastro la finca 6.247, manteniéndose como lindero fondo e izquierda el camino, el cual, por tanto no integra en la finca. Se inscribe la referencia catastral 8661501DD7886S0001WX como correspondiente con la identidad de la finca 6.247.

En la instancia calificada se solicita la rectificación de la descripción de la finca, que ahora linda con fincas por todos sus vientos, desapareciendo los caminos y la de la superficie que pasa de 900 metros cuadrados a 1.167 metros cuadrados como consecuencia de la integración de esos caminos en la finca.

3. 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 la Resolución de 5 de abril y 20 de junio de 2022, o 7 de julio de 2023, que pasamos a analizar.

Respecto al primero de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023:

«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 no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero sur, en un solape de 39,12 metros cuadrados. Dicho solape no se produce con la georreferenciación inscrita de la finca registral 6.247, respecto de la cual se alega su inexactitud. Del mismo modo, se atribuye la propiedad de la franja de terreno que tiene la naturaleza de camino público, según el informe del Ayuntamiento citado. Además, con la georreferenciación alternativa aportada al expediente y con la descripción que se propone se está alterando la realidad física amparada en su día por el folio registral, puesto que desaparece de los linderos el camino situado a la izquierda y fondo en la descripción registral, que no formaba parte de la finca anteriormente y que ahora se integra en la misma, sin título que lo justifique.

Respecto del segundo de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023, conforme al cual:

«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, el registrador ratifica la existencia del solape y la integración del camino dentro de la superficie de la finca, al superponer la georreferenciación alternativa aportada y la que figura inscrita en el Registro, que supone la alteración de la realidad física amparada por el folio.

Respecto del tercero de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, como la de conforme al cual:

«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, no se produce tal imprecisión, puesto que la finca incorporó su georreferenciación mediante la culminación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, coordinándose gráficamente con el Catastro, por lo que se presume que su ubicación y delimitación geográfica es la que se desprende del Registro y, por aplicación del principio de legitimación registral en su vertiente geográfica, regulado en el artículo 10.5 en relación con el artículo 38, ambos de la Ley Hipotecaria, a quien alegue la inexactitud registral corresponde la carga de probarlo en juicio.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de diciembre de 2020, la georreferenciación ya inscrita no es inalterable. Puede rectificarse sometiéndose a las normas y procedimientos generales para su inscripción, debiendo ser objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas sobre la identidad de la finca.



En el caso debatido, la Dirección General, a diferencia del caso resuelto por la Resolución de 7 de junio de 2019, donde se admitió la rectificación consistente en un mero ajuste o mejora de precisión métrica, no admite la rectificación, por tratarse de una modificación tanto perimetral como superficial de tal entidad que justifican plenamente las dudas expuestas por el registrador en su calificación. Dicha situación también existe en el presente caso, donde se incorpora a la finca el camino lindante por izquierda y fondo, que en las inscripciones anteriores aparecía como lindero y ahora se pretende integrar en la finca, por lo que se está alterando la realidad física amparada por el asiento registral, lo que impide la inscripción de la rectificación superficial, pues no se trata de hacer constar un dato correcto que se consignó erróneamente en el Registro cuando se practicó el asiento, sino que se trata de inscribir una realidad distinta de la amparada por el asiento anterior, lo cual excede del ámbito de aplicación de la inscripción de una rectificación superficial.

Respecto al cuarto punto de esta doctrina, por el cual:

«d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador».

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».

El registrador se limita en su calificación a comprobar la existencia del solape y la invasión de un camino de naturaleza pública, que deriva de las alegaciones formuladas al respecto por los colindantes notificados, basando en ellas las dudas en la identidad de las fincas en la nota de calificación, pues ponen de manifiesto una controversia sobre la inclusión del camino público dentro de la finca y la posible contienda respecto al trazado del lindero que delimita la finca objeto del expediente con la colindante por el sur, lo que confirma el carácter contradictorio de la georreferenciación, que puede abocar a un procedimiento contencioso, cuya resolución no corresponde al registrador, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2023, entre otras.

Y, finalmente, respecto al último de los puntos de esta doctrina, que ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023:

«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 el registrador, comprobada la inclusión del camino, que es público según el informe del Ayuntamiento y el solape con la finca colindante, funda sus dudas de identidad de la finca con la georreferenciación aportada en las alegaciones del causante, que acompaña informe técnico en apoyo de su alegación.

Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales, que por pequeña que sea, provoca la oposición, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023. Y siendo el colindante que formula alegaciones, titular registral de una finca colindante, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, aunque no tenga su propia georreferenciación inscrita, como ha declarado la Resolución de 1 de junio de 2023. De igual modo, la alegación de la naturaleza pública del camino que se pretende integrar ahora en la finca debe provocar la denegación automática de la georreferenciación aportada, puesto que el dominio público es inalienable, inembargable e imprescriptible, conforme al artículos 132 de la Constitución Española y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia.

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 sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

En el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que requiere de un acuerdo entre las partes en un expediente de deslinde o de conciliación registral, o el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, como se desprende de los artículos 103 bis, 198 y 200 de la Ley Hipotecaria.

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, trámites, 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».

Precisamente 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, introduciendo en el contenido del Registro la inexactitud de la cartografía catastral. 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, 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.

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. La oposición del Ayuntamiento de Marratxí sí determina la aplicación del citado inciso del artículo 199, por lo que la única calificación que puede efectuar el registrador en esa circunstancia es la denegación.

Constatado que existe una controversia entre un titulares registrales de sendas fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación y una posible invasión de dominio público no inmatriculado, 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 que resulta ser titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, alegando entrar en colisión con la pretendida por el promotor. Con ello «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.

Respecto a la posible invasión del dominio público, declaró la Resolución de 26 de mayo de 2022 que puede el registrador rechazar la inscripción de una georreferenciación si de la documentación aportada resultan fundadas su dudas acerca de la posible invasión del dominio público, dada la obligación legal de los registradores de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer invasión de dominio público; obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato del artículo 132 de la Constitución Española.

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 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», debiendo acudir al acuerdo entre colindantes en un expediente de deslinde del artículo 200, o a un expediente de conciliación registral para lograr la avenencia ante el registrador del artículo 103 bis, ambos de la Ley Hipotecaria o en un procedimiento jurisdiccional que resuelva la controversia entre los colindantes, como se desprende del artículo 198 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.

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