

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7462 *Resolución de 19 de abril de 2022, 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 Vilalba, por la que se suspende la pretensión de que se rectifique una georreferenciación inscrita en una finca ajena.*

En el recurso interpuesto por don A. M. F. C. y don M. F. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilalba, doña María Teresa Touriñán Morandeira, por la que se suspende la pretensión de que se rectifique una georreferenciación inscrita en una finca ajena.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 21 de diciembre de 2021, suscrita por don A. M. F. C. y don M. F. C., acompañada de una sentencia firme y determinado informe pericial de medición, se solicitaba que se rectificase la cabida y georreferenciación registral de una finca inscrita a favor de un tercero.

II

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

«Se presenta en el Registro de la Propiedad de Vilalba el 21 de diciembre de 2021 correspondiéndole el asiento 1633 del Diario 40 instancia suscrita por A. M. F. C. acompañada de Sentencia firme y determinado informe pericial de medición.

Calificado el documento presentado por lo que resulta de él y de los asientos del registro con forme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento. la Registradora de la Propiedad que suscribe, acuerdan suspender la práctica de los asientos solicitados por los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos y fundamentos de derecho:

En la citada instancia el presentante y firmante alega que determinadas fincas inscritas en este registro de la propiedad i a favor de un tercero no se corresponde en superficie y linderos con el resultado de determinado pleito.

Acompaña la sentencia recaída y de la medición practicada. No obstante, conforme a la ley 13/2015 y sus modificaciones en la ley hipotecaria, disponen los artículos 9 y 10 del citado texto legal que toda rectificación deberá venir acompañada de informe de validación gráfico en formato gml, no siendo apto para la rectificación citada el formato acompañado.

Todo ellos [sic] sin perjuicio de que una vez completa la documentación la citada rectificación solo pueda hacerse en la finca de un tercero previo su consentimiento o en su defectos [sic] a través de procedimiento judicial firme en que haya sido parte en virtud del principio de tutela judicial efectiva que tiene en el registro su expresión a través del principio de tracto sucesivo.

Invaden otra que tiene inscrita a su nombre. (artículos 9, 10, 20, 199, 205, 209 de la Ley hipotecaria)

Por lo expuesto se suspende la práctica de asientos registrales por defecto subsanable. No se extiende anotación preventiva por no haberse solicitado. No obstante, en el plazo (...)

Vilalba, a 22 de diciembre de 2021 (firma ilegible) M.^a Teresa Touriñán Morandeira Registradora de la Propiedad de Vilalba».

Posteriormente, fue objeto de una segunda nota de calificación en los siguientes términos:

«Asientos del Diario: Asiento 1633 del diario 40 extendido el 21 de diciembre de 2021 y 1800 del diario 40 extendido el 24 de enero de 2022.

Incidencias registrales:

1. El 21 de diciembre de 2021 se presenta en el registro de la propiedad de Villalba bajo el asiento 1633 del diario 40 una instancia suscrita por A. M. F. C. y M. F. C. acompañada de una sentencia judicial y de un informe pericial técnico de medición de una finca que no es de su propiedad.

El motivo de la instancia es solicitar que se rectifique la mensura de una finca que no es de su propiedad amparada en el informe y la sentencia que se citan.

2. El 22 de diciembre de 2021, la registradora que suscribe calificó la documentación presentada bajo el asiento 1633 del Diario 40 y se extendió oportuna nota de calificación. El objeto de la misma era informar al ciudadano de la imposibilidad de rectificar una finca ajena sin consentimiento del titular registral o sentencia judicial dictada en su contra en un procedimiento en el que hubiese sido parte, así como de la necesidad de medición en formato GML.

3. El 24 de enero de 2022 se presenta una nueva instancia suscrita por A. M. F. C. y M. F. C., en la que a la vez parece formular recurso ante la calificación anterior ante la DGSJFP y aporta nueva documentación: una medición de la finca ajena en formato GML y un burofax de notificación al titular registral junto con unas diligencias penales del año 2007. Recibido por la registradora, se entiende que aportada documentación complementaria no procede elevar el recurso a la DGSJFP sin previa calificación de la documentación aportada por los motivos que se dirán.

Calificado el documento presentado por lo que resulta de él y de los asientos del registro conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, la Registradora de la Propiedad que suscribe, acuerdan suspender la práctica de los asientos solicitados por los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

1. El [sic] relación a la necesidad de emitir nueva calificación.

Esencialmente procede emitir nueva nota de calificación en tanto en cuanto hay nueva documentación aportada, la cual no pudo tenerse en cuenta para la nota anteriormente emitida y no podría sino ser tenida en cuenta para acceder a la petición del ciudadano por la DGSJFP de elevar el recurso inmediatamente. Todo ello conforme artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento.

En este sentido se le aclara, que si desea efectivamente elevar recurso a la DGSJFP deberá reiterar su instancia y se procederá a elevarlo de inmediato. No obstante, se ha considerado que habiendo invertido tiempo y recursos el ciudadano en conseguir y aportar documentación complementaria parecería ilógico proceder a tramitar el recurso sin tenerlos en cuenta, máxime cuando uno de los documentos aportados subsana uno de los defectos de la primera nota de calificación emitida.

2. En relación a la necesidad de aportar GML para poder rectificar coordenadas y linderos de una finca:

Se da por resuelto este defecto apuntado en la nota de calificación inicial emitida bajo el asiento 1633 del Diario 40. En concreto, de la documentación que ahora se

aporta subsana uno de los defectos de la nota de calificación inicial. En la misma se informaba de la necesidad de medición en formato GML para rectificación de fincas como requisito técnico impuesto en la ley conforme a los artículos 9 y 10 de LH tras la modificación operada por la ley 13/2015. Este defecto ha sido resuelto y el GML con validación positiva de catastro sería técnicamente suficiente para proceder a la rectificación de mensura y linderos de una finca.

3. Análisis de la restante documentación ahora aportada y subsistencia del defecto inicial de falta de consentimiento del titular registral a la nueva medición o de sentencia judicial firme dictada en su contra en procedimiento en que haya sido demandado:

De las instancias presentadas en el registro, resulta que un colindante catastral, no registral, alega que determinada finca inscrita en este registro de la propiedad a favor de un tercero, invade otra que el alegante tiene catastrada pero no inscrita a su nombre.

El presentante de las alegaciones ha tenido conocimiento de la inscripción de la base gráfica de la finca registral 13825 de Villalba, recientemente practicada, a raíz de la comunicación que el registro le practicó, en cumplimiento de los tramites regulados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su calidad de colindante catastral –no registral–.

En las instancias suscritas por los presentantes, se alega que la finca que consta inscrita en el registro (la registral 13.825 del Ayuntamiento de Vilalba) tiene menor cabida que la inscrita y que las coordenadas notificadas, previa inscripción de la base grafica catastral, no son correctas. Para ello se funda en determinado informe de medición técnico del año 2018 aportado con la primera instancia y GML ahora aportado con su segunda instancia presentada.

Fundamenta su derecho también en la sentencia 121/2020 del TSX de Galicia contra la sentencia 8/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 2 de Lugo en el procedimiento ordinario 216/2017. Cabe señalar que en los citados [sic] procedimiento el demandado es el Concello de Villalba debidamente representado, pero no aparece como demandado el titular registral de la finca conflictiva. Es decir, el titular registral no ha sido parte en el procedimiento judicial cuya sentencia se ha aportado como documentación complementaria.

Nótese que en el fallo la condena es al Ayuntamiento de Villalba para que incoe determinados expedientes y resuelva con arreglo a derecho, pero no resulta del fallo ninguna declaración que conmine directamente al titular registral sin un previo pronunciamiento del órgano municipal (lógico, pues el titular registral no ha sido parte en el procedimiento y atentaría contra el principio de tutela judicial efectiva condenarte sin ser parte).

Se citan en la citada sentencia determinados pronunciamientos judiciales previos cuya documentación o resultado no se aporta ahora ni se testimonia en la sentencia presentada. En concreto se citan «sentencia 19 de abril de 2021 en apelación 42/2011» en los que se dice que era codemandado uno de los titulares registrales (D. A. C. C.). Esta registradora no ha tenido acceso a tales documentos judiciales por no haber sido aportados, no obstante, la referencia a los mismos que se realiza en la sentencia del TSX Galicia que sí se aporta, se limita a decir que el titular registral fue condenado a «retirada de varillas (clavadas en camino público) y un cierre de postes de hormigón». Nótese además que la finca litigiosa consta inscrita en el registro con carácter ganancial y que nada se dice de la otra titular registral, ignorando esta registradora si fue parte en el procedimiento.

Resulta también de la sentencia aportada (pero que no fue dictada en procedimiento contra el titular registral) que el informe de medición de 2018 que tengo a la vista fue tenido en cuenta en para el procedimiento judicial, pero no forma parte de los hechos probados o del fallo declarativo que el objeto de ese pleito fuese la medición de la finca del titular registral ajeno al procedimiento judicial. Además, del relato de antecedentes de hecho de la sentencia resulta que también se aportaron como parte del procedimientno [sic] informes obrantes en la secretaria del Concello de Vilalba de los que resulta, que la parcela 507 (coincidente con la finca registral litigiosa) tenía 3777 metros cuadrados con determinadas edificaciones. Dicha mensura no coincide ni con la del registro, ni con la

del alegante ni con la existente en catastro, pero lo traigo a colación para negar que el procedimiento judicial se hubiese pronunciado, como resulta de su fallo, sobre la medida de una finca ajena a las partes.

Se aportan además unas diligencias penales de contenido ajeno al registro de la propiedad, pues no versan sobre la titularidad o derechos reales que recaigan sobre finca inscrita.

Adicionalmente se le informa que la finca de la que usted es titular no aparece inscrita en este registro de la propiedad, que usted no tenía su base gráfica inscrita y por tanto cuando el colindante inscribió la suya, no pudo detectarse ningún solapamiento. No puede el registro proteger a quien no inscribe y no se beneficia de las presunciones de legitimación y exactitud que el registro provee [sic]. En este sentido lo procedente a efectos de hacer cualquier reclamación en el registro de la propiedad relativa a su finca, habría que proceder a inmatricularla primero presentando los títulos que por ley se exigen (doble título público conforme al artículo 205 de la Ley hipotecaria o expediente notarial de dominio conforme al 201 y 203 del mismo texto legal o los demás admitidos en derecho). Una vez inscrita la finca y con la consiguiente inscripción de la base gráfica asociada procederá entonces delimitar las coordenadas de su lindero con el vecino colindante y los demás implicados tramitando en su caso el correspondiente procedimiento de deslinde o doble inmatriculación.

Le hago notar, además, que la planimetría ahora presentada en formato GML por usted propuesta desdibuja y modifica un camino público. Y que en caso de querer inmatricular su propia parcela, deberá usted previamente rectificar el catastro para poder adecuar al mismo la descripción de su finca y que en todo caso viéndose afectado un camino público de titularidad dominical conforme al 205 LH y lo dispuesto en el 201 y 203 procederá previamente notificar al Ayuntamiento de su pretensión al poder verse el camino de titularidad municipal afectado.

En este sentido, al igual que resultó de la instancia inicialmente presentada, el escrito ahora presentado y su documentación complementaria no puede dar lugar a la práctica de ninguna operación registral por los motivos que se dirán.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 9, 10, 20, 42, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes de su reglamento, 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 2, 14 y 22 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 21 de mayo y 20 de julio de 2018 y 18 de febrero, 21, 27 y 28 de noviembre de 2019.

El escrito presentado no puede dar lugar a la práctica de ninguna operación registral:

- No se trata de un documento inscribible.
- No se utiliza el cauce adecuado para la constancia registrar a la oposición de la base gráfica catastral de la finca ya inscrita.
 - La sentencia judicial que se aporta no está dictada en procedimiento judicial entablado contra el titular registral.
 - El resto de documentación aportada, burofax y diligencias penales en concreto, tienen un contenido ajeno al ámbito del registro de la propiedad.

Conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, si tras la inscripción de la referida representación gráfica y lista de coordenadas, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresadas. Además, si la discrepancia manifestada afectase a la titularidad o derechos constituidos sobre la finca o parte de ella la práctica de las alegaciones correspondientes no da lugar a ningún trámite ante el registro de la propiedad, sino que deberá acudir a los juzgados correspondientes al lugar donde

radique la finca (Juzgado de Vilalba) para proceder a alegar lo que a su derecho convenga.

Como efectivamente resulta de las alegaciones planteadas en este registro se ha llevado a cabo la inscripción de la base gráfica de la finca referenciada. Por tanto, las reclamaciones resultantes de la inmatriculación ya practicada no pueden dirigirse al Registrador, ni motivar directamente ninguna operación registral si no es a través de la anotación de la demanda que al efecto debe ser planteada ante los tribunales competentes y conforme al artículo 42.1 de la ley hipotecaria.

En base a los fundamentos indicados no es admisible constancia registral de las alegaciones formuladas por tratarse de un documento no inscribible dado que la ley señala con carácter general la necesidad de titulación pública y sólo excepcionalmente se admite la instancia privada –debiendo tener en tal caso la firma legitimada notarialmente o ser estampada en presencia del Registrador– y no ser este uno de los supuestos previstos al efecto; y en segundo lugar por no ser este el cauce adecuado para formular su disconformidad con la inscripción de una base gráfica ya realizada al deber utilizar el procedimiento judicial y solicitar del Juez que a través del oportuno mandamiento ordene al Registro la constancia registral de su tramitación.

En consecuencia, los asientos del registro hasta que sean rectificadas por los cauces legales establecidos han de presumirse válidos y eficaces. Estando los asientos del registro bajo la protección judicial, no podrá cancelarse asiento alguno sin previo consentimiento del titular registral formalizado en escritura pública resolución judicial dictada en podrecimiento [sic] pertinente en el que el mismo haya sido parte tal y como resulta de los artículos 32, 33, 24 y 38 de la ley Hipotecaria.

Desde un punto de vista formal la oposición a la inscripción o la pretensión de rectificación no se ha iniciado por el cauce documental adecuado puesto que una instancia suscrita por el alegante de manera unilateral, acompañada de determinadas fotocopias de títulos previos y de la documentación catastral o medición oportuna no puede causar en el registro asiento alguno. Tampoco documentalmente es forma bastante para ocasionar anotación o advertencia de la oposición a la inscripción de base gráfica ya practicada o la pretensión de rectificación en tanto en cuanto conforme a los artículos 42 y siguientes de la ley hipotecaria y el principio de titulación pública recogido en el artículo 3 de la ley hipotecaria las anotaciones mencionadas solo podrán practicarse en virtud de mandamiento judicial acordando medida cautelar relativa a la anotación de demanda. No siendo suficiente la sentencia judicial aportada al no haber sido el titular registral parte en el procedimiento, versar el juicio sobre hechos distintos a la mensura y lindes de la finca, y no resultar del fallo orden de rectificación de cabida registral o de los lindes inscritos.

A título informativo se le notifica a mayores que, dado que las discordancias o divergencias entre las titularidades inscritas y las extras registralmente pretendidas difícilmente podían ser advertidas en el momento de inscripción de la base gráfica toda vez que la descripción de las fincas es la descripción catastral y el colindante que ahora alega es ajeno al registro y solo tiene la finca castrada, que no registrada, a su nombre. A tal efecto, si la descripción catastral era errónea debería haberse iniciado por los colindantes un procedimiento de subsanación de discrepancias para que un catastro no adecuado a la titularidad real de las fincas no produjese tal confusión.

El registro protege siempre al titular inscrito y no puede amparar debidamente a quien no confía en él se inscribe su derecho. Y la finca del alegante no estaba inscrita ni podía detectarse invasión de su propiedad al inscribir la base grafica vecina.

No obstante, la rectificación de una base grafica ya inscrita podrá hacerse presentando una base grafica alternativa a la catastral en formato GML con validación positiva de catastro, tal y como se le informó en la calificación previamente emitida, donde conste el acuerdo de los titulares registrales o en su defecto, se haya acordado que accedan a tal inscripción por procedimiento judicial en que hayan sido demandados y a través de sentencia judicial firme dictada en su contra.

Por lo expuesto se suspende la práctica de asientos registrales por defecto subsanable.

No se extiende anotación preventiva por no haberse solicitado. No obstante, en el plazo (...)

Vilalba, a 28 de enero de 2022 Firmado por nombre María Teresa Touriñán Morandeira - NIF (...) el día 28/01/2022 con un certificado M.^a Teresa Touriñán Morandeira Registradora de la Propiedad de Vilalba».

III

Contra la nota de calificación de fecha 22 de diciembre de 2021, don A. M. F. C. y don M. F. C. interpusieron recurso el día 24 de enero de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Registro Propiedad.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Asunto: recurso contra resolución del Registro de la Propiedad de Vilaba [sic] de fecha 22/12/2021, que hemos recibido el 03/01/2022

D. A. M. F. C., con dni (...), con domicilio en (...), y D. M. F. C., con DNI (...), con domicilio en (...), como afectados con la notificación registral a colindantes de la finca con código de finca registral 27010000403197, parcela 507, polígono 67, referencia catastral 0011701500PH09F0001KG, 2706SA067005070000FD, que me ha sido notificada el 20/12/2021, les requiero para que:

Rectifiquen la inscripción de la finca 27065A067005070000FD, porque no existe una concordancia entre la cabida real de la finca y la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad, como prueba adjunto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, CSV: (...), asimismo se solicita se extienda anotación precentiva [sic]».

De nuevo, el día 31 de enero de 2022 presentaron el siguiente escrito:

“Registro Propiedad.

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Asunto: recurso contra resolución del Registro de la Propiedad de Vilaba [sic] de fecha 22/12/2021, que hemos recibido el 03/01/2022.

D. A. M. F. C., con dni (...), con domicilio en (...), y D. M. F. C., con dni (...), con domicilio en (...), como afectados con la notificación registral a colindantes de la finca con código de finca registral 27010000403197, parcela 507, polígono 67, referencia catastral 0011701500PH09F0001KG, 2706SA067005070000FD, de fecha 28/01/2022, que me ha sido notificada el 31/01/2022, les reitero y requiero para que:

Rectifiquen la inscripción de la finca 27065A067005070000FD, porque no existe una concordancia entre la cabida real de la finca y la que aparece inscrita en el Registro de la Propiedad, como prueba adjunté el 24/01/2022 informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, csv: (...), y requerimiento [sic] por burofax a D. A. C. C. entregado el 19/01/2022 y escrito derigido [sic] al Ayuntamiento [sic] de Vilalba y ha [sic] D. A. C. C., con registro de entrada 150/RX 107820 que aporó nuevamente porque se me olvidó mencionarlo en el escrito de fecha 24/01/2022 y la registradora aprovechándose de esa circunstancia lo ha omitido, reitero asimismo se extienda anotación preventiva, ya que se la parcela no es de uso constrictivo [sic] cuando se le dieron las licencias por parte del Ayuntamiento al no tener la superficie mínima que exigía la Ley».

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de febrero de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 31, 34, 38, 40, 41, 42 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022 y las en ella citadas.

1. La presente Resolución tiene por objeto la solicitud de rectificación de una georreferencia ya inscrita, formulada por quien no es el titular registral de la finca.

Con fecha 15 de diciembre de 2021 se inscribe la georreferenciación de la finca registral número 13.825 de Villalba. Tras notificar registralmente dicha georreferenciación ya inscrita a un colindante catastral, dicho colindante catastral, que no tiene su parcela catastral inmatriculada en el Registro, presenta instancia, de fecha 21 de diciembre de 2021, solicitando que se rectifique esa georreferenciación ya inscrita por alegar no ser correcta.

La registradora, mediante nota de calificación de fecha 22 de diciembre de 2021 rechaza efectuar tal rectificación por falta de consentimiento del titular registral o de sentencia judicial firme dictada en su contra en procedimiento en que haya sido demandado.

Los interesados que pidieron la rectificación recurren contra dicha calificación negativa mediante escrito de fecha 24 de enero de 2021, aportando documentación adicional, que es objeto de nueva calificación registral, también negativa, de fecha 28 de enero de 2022, en la que, en esencia, se dice que el escrito presentado no puede dar lugar a la práctica de ninguna operación registral por los siguientes motivos: no se trata de un documento inscribible y no se utiliza el cauce adecuado para la constancia registral a la oposición de la base gráfica catastral de la finca ya inscrita. Considera que la sentencia judicial que se aporta no está dictada en procedimiento judicial entablado contra el titular registral; el resto de documentación aportada, burofax y diligencias penales en concreto, tienen un contenido ajeno al ámbito del Registro de la Propiedad; y, que una vez que se ha llevado a cabo la inscripción de la base gráfica de la finca, las reclamaciones ya no pueden dirigirse al registrador, ni motivar directamente ninguna operación registral, si no es a través de la anotación de la demanda que al efecto debe ser planteada ante los tribunales competentes y conforme al artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, los interesados vuelven a presentar otro escrito, en fecha 31 de enero de 2022, reiterado en otro de fecha 1 de febrero de 2022, en el que, además de reiterar de nuevo su recurso contra la primera nota de calificación de fecha 22 de diciembre de 2021, única que cita, solicita anotación preventiva por defecto subsanable, que se practica con fecha 3 de febrero de 2022.

2. En el presente caso, al igual que en el que motivó la Resolución de este Centro Directivo de 5 de abril de 2022 «nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando 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».

En segundo lugar, conforme al artículo 20, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ello, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Y «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» - ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo- «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

3. En el presente expediente, unos interesados que no son titulares registrales de la finca en cuestión, por lo que no cumplen con las exigencias del principio de legitimación, ni el de tracto sucesivo registral, pretenden que un asiento registral de georreferenciación de una finca ajena, que como ya se ha dicho está bajo la salvaguarda de los tribunales y se presume exacto y válido a todos los efectos legales, sea rectificado sin contar con el consentimiento del titular registral ni aportar sentencia firme recaída en procedimiento entablado contra dicho titular registral, y todo ello en abierta contradicción con los principios y preceptos esenciales del derecho registral que han quedado reseñados.

Es claro, como señala el artículo 40, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Y, en tal caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

4. Por último, como también se expresó en la Resolución citada, los interesados, al objeto de intentar obtener una rectificación de la georreferenciación ya inscrita y un deslinde entre fincas colindantes, tienen diversas vías a su disposición, como por ejemplo, instar un expediente de conciliación registral con ese específico objeto, al amparo del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o instar un deslinde consensuado ante notario, conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o, en fin, instar un deslinde judicial, para lo cual, en la medida en que se pretenda rectificar o contradecir una

inscripción de georreferenciación que ya delimita y por tanto deslinda registralmente la finca, esa «acción contradictoria» exigirá que «previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente», como señala el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, 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, 19 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.