

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10778 *Resolución de 1 de junio de 2022, 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 Palma de Mallorca n.º 10, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca por haberse formulado oposición a la inscripción de una georreferenciación alternativa en un procedimiento anterior.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, don José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca por haberse formulado oposición a la inscripción de una georreferenciación alternativa en un procedimiento anterior.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña A. P. B., se solicitaba que se inscribiera la representación gráfica catastral de la finca registral número 933 de Puigpunyent, identificada en el Catastro con la referencia catastral 9566078DD5896N0001EJ, con la consecuente rectificación de la cabida inscrita.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Palma de Mallorca, a 9 de febrero de 2022.

Presentada la precedente instancia se suspende la inscripción de la representación gráfica solicitada, con la correspondiente rectificación de cabida solar, ya que se han apreciado alegaciones, defectos u omisiones que impiden la práctica de la operación solicitada.

Elementos de hecho.

I. En fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós se ha presentado en este Registro una instancia suscrita el día veinte del mismo mes por doña A. P. B., con firma legitimada ante la notario de Palma doña Gloria Rosillo Gutiérrez en fecha veinticinco actual, por la que doña dicha señora B. solicita que se inscriba la representación gráfica catastral de la finca registral 933 del T.M. Puigpunyent, identificada en el catastro con la referencia catastral 9566078DD5896N0001EJ, sita en (...), con la consecuente rectificación de la cabida solar; de conformidad a lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; acompañando al efecto una certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el quince de noviembre último por la Dirección General del Catastro; asiento 2095 del diario 31.

II. Que mediante acta otorgada el cinco de agosto último ante la notario de Sa Pobla doña Patricia Gala Ramírez López, protocolo 757, dicha señora B. promovió la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa de dicha finca registral aportando al efecto informe y archivo GML firmado por J. M. N. Ingeniero Técnico en Geometría y Topografía; la cual no tuvo acceso al Registro de la Propiedad en base a la

siguiente argumentación: «De la observación de la representación gráfica alternativa de la parcela con referencia 9566078DD5896N0001EJ y de la superposición de dicha representación gráfica con el plano presentado. en la alegación existen dudas acerca de si la delimitación de la parcela hecha en la representación gráfica alternativa objeto de inscripción invade parte del terreno o propiedades de la Sra. M. B.».

III. Como se observa en el anterior expositivo, el motivo de la suspensión de la inscripción fue la aportación por parte de uno de los titulares de finca colindante de un plano de delimitación de su parcela que suponía la superposición de ambas representaciones gráficas.

IV. Que de la observación y estudio de dicho plano de la finca colindante con, ahora, la representación gráfica catastral de la parcela de la promovente, queda acreditado que sigue habiendo superposición entre dichas representaciones gráficas.

Por todo lo cual no procede practicar la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 933 del T.M. Puigpunyent, con la correspondiente rectificación de cabida solar, al albergarse dudas fundadas sobre la posibilidad de que parte de dicha representación gráfica invada las fincas colindantes de la sra. M. B., registrales 616 y 947, identificadas en el catastro con las referencias 9566023DD5896N y 9566024DD5896N0001BJ.

Fundamentos de Derecho.

1) Los artículos 18, 19 bis y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

2) Los arts. 9 y 199 L.H. en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio.

Se suspende la inscripción por los defectos advertidos.

Los interesados podrán (...).

El Registrador de la Propiedad: Fdo. José Luis Jiménez-Herrera Burgaleta (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. P. B. interpuso recurso el día 10 de marzo de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Antecedentes de hecho.

I. Que la aquí recurrente es propietaria de la finca registral número 933 de Puigpunyent, inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, al folio 200, del tomo 5487 del Archivo, libro 52; A dicha finca registral el Catastro Inmobiliario le atribuye la referencia catastral 9566078DD5896N0001EJ.

II. Que en fecha 22 de octubre de 2021 fue suspendida la inscripción que solicitó de la representación gráfica georreferenciada [RGG] alternativa de la relacionada finca número 933 de Puigpunyent.

III. Que mediante instancia acompañada de certificación catastral gráfica y descriptiva instó la incorporación de la RGG catastral al folio real de la citada finca, solicitando que se ajustara su cabida a la resultante de dicha representación (es decir, 636,00 m²), rectificándose, por tanto, la que se refleja a día de hoy en la descripción literaria, y asimismo se hiciera constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca quedaba coordinada gráficamente con el Catastro.

IV. Que, ante tal petición de inscripción de la RGG catastral el Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 10, no sólo omitió tramitar procedimiento alguno, sino que rescató la pretérita oposición que un colindante efectuó en el expediente anterior de inscripción de la RGG alternativa y, tras la observación y estudio del plano que fue aportado en su día, ha acordado suspender de nuevo la inscripción solicitada.

Fundamento de Derecho.

1.º Difícilmente se pueden albergar dudas (ya no fundadas) cuando se ha prescindido total y absolutamente de cualquier tipo de procedimiento, omitiendo dar audiencia a los colindantes.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria dispone que el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca (...), así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. Sigue diciendo este precepto que el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio a la vista de las alegaciones efectuadas.

Además, no olvidemos que la DGSJFP reitera que en esta materia las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

Pues bien, en el presente expediente no ha existido alegación alguna, lo cual deriva de la circunstancia de que no se ha practicado notificación alguna: ni a los colindantes ni a nadie. Más aun, ha sido el propio Registrador de la Propiedad, actuando como juez y parte, quien se «autoalega» y seguidamente suspende la inscripción. Es indudable que tal proceder no es admisible en el ámbito de la jurisdicción voluntaria y merece su tacha y revocación, al ser causante de indefensión en la aquí recurrente.

2.º La cartografía oficial es la que recoge el Catastro Inmobiliario. En efecto, por aplicación de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, la base gráfica oficial de las fincas registrales es, única y exclusivamente, la cartografía catastral.

Y en el presente supuesto la RGG catastral aportada debe ser objeto de incorporación al folio real de la finca número 933 de Puigpunyent al existir correspondencia en los términos legalmente previstos; es decir, al referirse ambos recintos a la misma porción del territorio, no exceder la diferencia de cabida del diez por ciento de la superficie inscrita, ni impedir la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Ni estamos ante una RGG alternativa, ni se altera la base gráfica catastral de las fincas colindantes. En definitiva, en el caso que nos ocupa no se entiende por qué debe prevalecer un simple plano archivado en los legajos del Registro sobre una solicitud de inscripción de una RRG catastral.

3.º El Registrador de la Propiedad debe recurrir a la aplicación informática homologada de que dispone (entiéndase Geobase) para auxiliarse en su función de calificación.

La legislación hipotecaria permite que el Registrador de la Propiedad, en su labor calificadora, recurra a las bases gráficas de que dispone en la propia oficina, no a cualesquiera planos o documentos gráficos remitidos por particulares en expediente ajenos, carentes por ello de valor a la hora de fundamentar un acuerdo de suspensión.

Como señala el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, 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.

En el mismo sentido, prevé el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria 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.

No sólo no consta que las fincas colindantes, registrales números 616 y 947 de Puigpunyent, tengan inscrita la RGG correspondiente al plano tenido en cuenta por el Registrador de la Propiedad, sino que incluso en la misma nota de suspensión identifica dichas fincas colindantes con su respectiva referencia catastral y, por ende, con sus correlativas RGG catastrales, a las que, como no puede ser de otra manera, respeta y se acomoda la certificación gráfica y descriptiva presentada junto a la instancia por la aquí recurrente.

Por todo lo expresado en este escrito, la que abajo suscribe solicita a V.I. tenga por presentado en tiempo y forma el mismo, acuerde tener por interpuesto Recurso Gubernativo frente a la calificación negativa de fecha 9 de febrero de 2022.»

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de marzo de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación y, en posterior escrito, de fecha 23 de marzo de 2022, emitió su informe, remitiendo el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 42, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2017 y 20 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril de 2022, y las en ellas citadas.

1. Mediante instancia se solicita que se inscriba la representación gráfica catastral de la finca registral 933 de Puigpunyent.

El registrador suspende la inscripción señalando que la misma interesada había promovido anteriormente para la misma finca la inscripción de una representación gráfica alternativa, la cual fue suspendida porque un interesado notificado aportó un plano de delimitación de su propia parcela que suponía la superposición de ambas representaciones gráficas. Igualmente, afirma que «de la observación y estudio de dicho plano de la finca colindante con, ahora, la representación gráfica catastral de la parcela de la promovente, queda acreditado que sigue habiendo superposición entre dichas representaciones gráficas» y «albergarse dudas fundadas sobre la posibilidad de que parte de dicha representación gráfica invada las fincas colindantes de la sra. M. B., registrales 616 y 947».

La titular de la finca 933 recurre contra esta calificación alegando, en esencia:

– Que el registrador «no sólo omitió tramitar procedimiento alguno, sino que rescató la pretérita oposición que un colindante efectuó en el expediente anterior de inscripción de la RGG alternativa», pero que «en el presente expediente no ha existido alegación alguna (...) no se ha practicado notificación alguna (...) ha sido el propio Registrador de la Propiedad, actuando como juez y parte, quien se «autoalega» y seguidamente suspende la inscripción» y que «tal proceder no es admisible en el ámbito de la jurisdicción voluntaria».

– Que «no se entiende por qué debe prevalecer un simple plano archivado en los legajos del Registro sobre una solicitud de inscripción de una RRG catastral», cuando «no consta que las fincas colindantes, registrales números 616 y 947 de Puigpunyent, tengan inscrita la RGG correspondiente al plano tenido en cuenta por el Registrador de la Propiedad, sino que incluso en la misma nota de suspensión identifica dichas fincas colindantes con su respectiva referencia catastral y, por ende, con sus correlativas RGG catastrales, a las que, como no puede ser de otra manera, respeta y se acomoda la certificación gráfica y descriptiva presentada junto a la instancia por la aquí recurrente».

2. Como punto de partida, 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 de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio

traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

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.

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.

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.

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.

3. 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.

Así, por ejemplo, la Resolución de 4 de noviembre de 2021 fue muy clara al proclamar que «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».

Y la Resolución de 5 de abril de 2022 añadió que cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita 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 de la Ley Hipotecaria 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 de la Ley Hipotecaria, 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 (...)».

Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, 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». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior al presente caso, en el que se solicita inscribir la georreferenciación catastral de una finca, además de que, evidentemente no hay invasión de representaciones catastrales colindantes, resultan los siguientes datos relevantes:

– No consta que la georreferenciación catastral ahora pretendida coincida en todo o parte con otra georreferenciación previamente inscrita para otra finca inmatriculada, por lo que no pueden operar en favor de ésta última los citados efectos jurídicos y principios registrales sobre la ubicación y delimitación georreferenciada previamente inscrita.

– Tampoco consta una posible invasión del dominio público, incluso no inmatriculado.

– Igualmente, no consta, ni el registrador cita indicio alguno de dudas sobre la conservación de la identidad de la finca, ni acerca de que con la georreferenciación y rectificación de superficie ahora pretendidas se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Por tanto, los reparos del registrador se ciñen a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, pero sin georreferenciación inscrita. Y, en concreto, a tal efecto, cita la posibilidad de invasión de las fincas registrales números 616 y 947 de Puigpunyent.

Y fundamenta sus dudas al respecto en que en un procedimiento registral anterior, ya finalizado, y cuyo asiento de presentación ha de suponerse ya caducado y cancelado, (pues si no fuera así el artículo 18 de la Ley Hipotecaria impediría la calificación registral de la nueva pretensión que ahora nos ocupa), la titular de dichas fincas 616 y 947 alegó una determinada georreferenciación de las mismas para oponerse a la anterior pretensión de inscripción de una georreferenciación alternativa de la finca 933 de la promotora.

Como dice la promotora y ahora recurrente, en el presente procedimiento registral iniciado con la solicitud de inscripción de la georreferenciación catastral para la finca 933, «no se ha practicado notificación alguna», «no ha existido alegación alguna», sino que el registrador «rescató la pretérita oposición que un colindante efectuó en el expediente anterior de inscripción de la RGG alternativa».

Y es un principio general del procedimiento registral, proclamado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el de que los registradores calificarán los títulos presentados «por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro».

Y en particular, en lo que a la calificación y tratamiento de representaciones gráficas se refiere, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé que «todos los registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Pero en el caso que nos ocupa, las fincas registrales inmatriculadas sobre cuya supuesta invasión alberga dudas el registrador no tienen ninguna georreferenciación formalmente inscrita. Ni siquiera constan identificadas en la aplicación gráfica registral homologada, ni aun por importación de capas gráficas anteriores a su homologación oficial. Sólo consta que su titular alegó una determinada georreferenciación por vía de oposición formulada en un procedimiento registral anterior ya concluido.

Por tanto, así como no es correcto calificar un título objetándole extremos contradictorios que resulten de documentos no inscritos ni presentados anteriormente con asiento de presentación vigente, tampoco es correcto calificar una pretensión de inscripción de georreferenciación de una finca objetándole alegaciones contradictorias pasadas presentadas en procedimientos anteriores ya concluidos, con asiento de presentación ya caducado, y en los que además, la pretensión de la promotora era sustancialmente diferente de la que ahora nos ocupa.

En este caso, si el registrador aprecia riesgo o dudas, que no certezas, de posible invasión de determinadas fincas registrales cuya georreferenciación no consta inscrita, lo procedente no es rechazar de plano la pretensión ahora formulada, sino tramitar el procedimiento correspondiente para notificar la nueva pretensión a los titulares registrales de tales fincas, para que puedan formular alegaciones, y finalmente, resolver de manera motivada lo que proceda.

5. Es cierto que en la solicitud de la promotora y ahora recurrente se alegó que, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, al tratarse de georreferenciación catastral y no ser la diferencia de superficie superior al 10% de la inscrita, procede la inscripción sin tramitación previa ni intervención de colindantes y/o terceros.

Y que como ya afirmó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2018, la finalidad esencial de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es «preservar la tutela de los

eventuales derechos de titulares colindantes, siempre que estos se vean afectados por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno».

Pero, a «sensu contrario», cuando de la calificación registral de la representación gráfica pretendida sí pudiera resultar afectada alguna finca colindante, es claro que resulta ineludible la tramitación del citado procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de tratarse de georreferenciación catastral y no ser la diferencia de superficie superior al 10% de la inscrita, y sin que, como se ha dicho, sea correcto rescatar y hacer valer de oficio por el registrador pasados escritos de alegaciones presentados en procedimientos anteriores ya concluidos.

Además, hallándonos en un supuesto de georreferenciación no obligatoria, sino potestativa, resulta de aplicación el artículo 9 de la ley que, tras prever que la georreferenciación de la finca podrá incorporarse «con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica», ordena tajantemente que «en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

Por tanto, la nota de calificación registral, tal como está redactada, ha de ser revocada, y el recurso estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.