

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13153** *Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación del registrador de la propiedad de Reinosa, por las que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y se suspende la de otra.*

En el recurso interpuesto por don J. M. L. I. contra dos notas de calificación del registrador de la Propiedad de Reinosa, don Carlos Soto Carranceja, por las que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y se suspende la de otra.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita por don J. M. L. I., como propietario de la finca registral número 2.519 del Ayuntamiento de Valderredible, se solicitó la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los efectos de completar la descripción literaria de las fincas 2.519 y 7.282, aportando su respectiva georreferenciación.

##### II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Reinosa, fue objeto de dos notas de calificación registral negativas en los siguientes términos:

– Nota de calificación relativa a la finca 2.519:

«Asiento 1482 Diario 73.

Finalizado el plazo de alegaciones, y examinadas las mismas junto con la documentación aportada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, acuerdo denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1) Con fecha 28 de enero de 2022 se presentó en este Registro de la propiedad instancia suscrita por J. M. L. I., por la que, como propietario de la finca 2.519 del Ayuntamiento de Valderredible, solicitó la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los efectos de completar la descripción literaria de la finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie.

2) De conformidad con el mencionado artículo de la Ley Hipotecaria, se procedió a notificar a todos los titulares de las fincas afectadas, dándoles un plazo de 20 días desde la recepción de la notificación a los efectos de que pudiesen formular las alegaciones que tuviesen por conveniente.

3) Enviadas las comunicaciones previstas en el citado artículo, se han recibido alegaciones por parte de:

– Doña A. M. G. A., propietaria de las parcelas catastrales con referencias 39094A05800270000XD, 39094A058002740000XE y 39094A058002750000XS, de las que resulta una posible invasión de las fincas de su titularidad, acompañando al efecto copia de sus escrituras de propiedad en cuanto a dos de ellas.

– Doña M. M. F. S., como heredera de J. L. F. H., extremo acreditado en virtud de acta de notoriedad autorizada por el notario de Reinosa, don Jesús Mantilla Blanco, el día veintiséis de agosto de dos mil nueve, en su propio nombre y en representación de su madre y hermanos, propietarios de las parcelas catastrales con referencias 5449303VN1454N0001TB y 5449601VN1454N0001XB, de las que resulta una posible invasión de la primera de las fincas de su titularidad, alegando ser propietario su padre de las mismas.

– Doña M. I. P. R., propietaria de las parcelas catastrales 39094A058002720000XI y 39094A058002760000XZ, de las que resulta una posible invasión de las fincas de su titularidad, acompañando al efecto copia de su escritura de propiedad.

– Don V. J. T. M., como cotitular registral de la finca 36.275 del municipio de Valderredible, la cual se corresponde con la parcela catastral 39094A058002680000XX y cotitular de la parcela catastral con referencia 5449401VN1454N0000DL, de las que resulta una posible invasión de la finca de su titularidad, así como una coincidencia parcial con la base gráfica ya inscrita de la citada finca registral, acompañando al efecto copia de su escritura de propiedad.

– Don J. J. R. y doña M. L. Q. G., como propietarios de las fincas registrales 24.172 y 24.173 respectivamente, de las que resulta una posible invasión de las fincas de su titularidad, acompañando al efecto copia de su escritura de propiedad.

– La Junta Vecinal de Bárcena de Ebro, propietaria de la parcela catastral colindante con referencia 5449302VN1454N0001LB, de las que resulta una posible invasión de la finca de su titularidad, adjuntando a fin de acreditar su propiedad la correspondiente ficha del Inventario de Bienes (ficha con código 1A.002).

– El Ayuntamiento de Valderredible, el cual emite una comunicación en la que dice afectar la modificación pretendida "a numerosas parcelas que desde tiempo inmemorial es conocida su composición física y su uso continuado por parte de los titulares afectados tal y como se representa en la actualidad en el Catastro Inmobiliario".

#### Fundamentos de Derecho:

1) La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria introdujo un nuevo procedimiento hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los Registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, como ocurre en el presente caso, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

2) La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas resoluciones, como las de 28 de marzo o 30 de abril de 2019, que, a su vez citan otras de 22 de abril, ocho de junio y diez de octubre de 2016, señala que "en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) 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. 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".

Por tanto, las dudas que pueda albergar el Registrador 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

En el presente caso, las dudas se centran en tanto en una posible invasión de las fincas colindantes como en la coincidencia parcial con una base gráfica ya inscrita con anterioridad.

3) Por lo que se refiere a la primera de las dudas puestas de manifiesto, es decir, la posible invasión de fincas colindantes, cabe señalar que, examinado el historial registral de todas las fincas afectadas y la herramienta auxiliar de calificación, prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y homologada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, así como la cartografía catastral, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, se observa que pudiera existir una invasión de todas las fincas colindantes. De todas las alegaciones presentadas en este sentido, cabe destacar las presentadas por la Junta Vecinal de Bárcena de Ebro, dada la importancia que da a la protección del dominio público, esté inscrito o no, la modificación operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2105, de 24 de junio. Esta Ley, tal y como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016 entre otras, "ha avanzado decididamente en la protección del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, al dar una nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, previendo que, en todo, caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviese dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público", dudas que, en el presente caso, se encuentran suficientemente justificadas dada la colindancia con el dominio público y la oposición manifestada por el titular de este dominio público, dominio público que es imprescriptible, de conformidad con el artículo 132 de la Constitución. En un sentido análogo al artículo 199 se manifiesta, con carácter general, el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 203 y 205 en sede de inmatriculación, previendo la intervención de la Administración titular del dominio público si el registrador tuviese dudas fundadas sobre la invasión del dominio público y señalando que el registrador deberá proceder a la denegación de la inmatriculación para el caso de que esas dudas no le queden disipadas.

Del mismo modo, son reseñables las alegaciones formuladas por los hermanos Q. G., titulares de las fincas registrales 24.172 y 24.173, fincas que la representación gráfica presentada a inscripción invade en su totalidad, ya que en la descripción de la primera de ellas figura como lindante por el sur y el oeste, don D. I., persona de quien trae causa el promotor del presente procedimiento, mientras que en la descripción de la segunda de estas fincas, la misma linda por el oeste con el citado D. I.

En la misma línea argumental discurren las alegaciones formuladas por don V. J. T. M., cuya finca registral 36.275 también resulta invadida en su totalidad por la representación gráfica presentada, si bien, en este caso, en la descripción registral de esta finca no figura que linde por ningún punto cardinal con don J. M. L. I. o personas de quienes traiga causa, lo cual es debido a la magnitud de la modificación pretendida con respecto a Catastro.

Igualmente, doña M. I. P. R., a pesar de no tener un título inscrito de propiedad, aporta escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada en Reinosa el día veintiséis de septiembre de 2008 por el notario don Jesús Eladio Mantilla Blanco, de la que resulta su titularidad sobre las parcelas 272 y 276 del polígono 58, también invadidas totalmente por la base gráfica cuya inscripción se pretende, por herencia de su padre don S. P. H., quien, a su vez adquirió dichas fincas de sus padres, don C. P. I. y doña M. H. F.

Por último, en cuanto al resto de alegaciones relativas a una invasión de fincas colindantes presentadas por doña A. M. G. A. y doña M. M. F. S., como heredera de J. L. F. H., si bien su oposición no va acompañada de un principio de prueba destacable, lo cual no es exigible de conformidad con la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de trece de enero de 2.021, contribuyen al surgimiento de dudas acerca de la realidad de la modificación pretendida.

4) La segunda duda puesta de manifiesto hace referencia a la coincidencia parcial de la base gráfica presentada a inscripción con otra ya inscrita con carácter previo. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es tajante al señalar 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", lo cual es precisamente lo que sucede en el caso presente, ya que la base gráfica de la finca registral 36.275 figura inscrita con fecha de dos de febrero de 2.022 como consecuencia de la inmatriculación de la citada finca en base a un documento presentado con anterioridad a la instancia de iniciación del expediente regulado en el artículo 199.

Todo ello, junto con el informe presentado por el Ayuntamiento del municipio en que radica la finca en cuestión deja entrever que la colindancia entre las fincas afectadas no es pacífica y hace dudar muy seriamente de la realidad de la identificación gráfica de la finca, por lo que la solución a tal problema no puede venir del Registro de la Propiedad sino únicamente de los Tribunales de Justicia.

En consecuencia, por todo lo expuesto, acuerdo denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, entendiéndose, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a la que se refiere dicho artículo.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Soto Carranceja registrador/a de Registro Propiedad de Reinosa a día doce de abril del dos mil veintidós.»

– Nota de calificación relativa a la finca 7.282:

«Asiento 1482 Diario 73.

Finalizado el plazo de alegaciones y examinadas las mismas junto con la documentación aportada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Con fecha 28 de enero de 2022 se presentó en este Registro de la Propiedad instancia suscrita por don J.M. L. I., por la que, como propietario de la finca 7.282 del Ayuntamiento de Valderredible, solicitaba la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los efectos de completar la descripción literaria de la finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie.

2. De conformidad con el mencionado artículo de la Ley Hipotecaria, se procedió a notificar a todos los titulares de las fincas afectadas, dándoles un plazo de 20 días desde la recepción de la notificación a los efectos de que pudiesen formular las alegaciones que tuviesen por conveniente.

3. Enviadas las comunicaciones previstas en el citado artículo 199, se han recibido alegaciones por parte de:

– Doña L. R. G., como propietaria de la finca registral 31.024 del municipio de Valderredible (parcela catastral con referencia 39094A058002790000XW) y de la parcela con referencia catastral 39094A058002800000XU, de las que resulta una posible invasión de las fincas de su titularidad, acompañando al efecto copia de su escritura de propiedad, así como nota simple de la finca 31.024 y consulta de descriptiva y gráfica de la parcela 279 del polígono 58 del citado municipio.

– Doña J. M. M. A., titular de la parcela catastral colindante con referencia 39094A058002840000XB, de las que resulta asimismo una posible invasión de la finca de su titularidad, alegando ser su familia y ella propietarias de la misma desde hace más de cincuenta años, tiempo durante el cual han venido pagando el Impuesto de Bienes Inmuebles, lo cual acredita con los correspondientes justificantes bancarios.

– La Junta Vecinal de Bárcena de Ebro, titular de la parcela catastral colindante con referencia 39094A058003020000XI, en las que alega que tiene, como Administración Pública, la función de velar por los intereses de sus vecinos y de acuerdo con ello, se opone a la modificación, "al entender que puede afectar a vecinos que vienen poseyendo pública y pacíficamente otras parcelas afectadas en este expediente y cuya realidad física se corresponde con las inscripciones catastrales tal y como vienen reflejadas actualmente".

– El Ayuntamiento de Valderredible, el cual emite una comunicación en la que se opone a la modificación pretendida por "no ser concordante con la realidad, afectando tanto física como jurídicamente a numerosas parcelas que desde tiempo inmemorial es conocida su composición física y su uso continuado por parte de los titulares afectados, tal y como se representa en la actualidad en el Catastro Inmobiliario".

#### Fundamentos de Derecho:

1. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria introdujo un nuevo procedimiento hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los Registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, como ocurre en el presente caso, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas resoluciones, como las de 28 de marzo o 30 de abril de 2019, que, a su vez citan otras de 22 de abril, ocho de junio y diez de octubre de 2016, señala que "en todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues, tal y como dispone el artículo 9.b) 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. 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".

Por tanto, las dudas que pueda albergar el Registrador 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

3. En el presente caso, las dudas se centran en una posible invasión de las fincas colindantes. A este respecto, cabe señalar que, examinado el historial registral de todas las fincas afectadas y la herramienta auxiliar de calificación, prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y homologada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, así como la cartografía catastral, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, se observa que pudiera existir una invasión de las fincas colindantes por los linderos norte y este.

Concretamente, se aprecia que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade totalmente la parcela 280 del polígono 58, propiedad de la opositora doña L. R. G., así como la parcela 284, propiedad de doña J. M. M. A., y parcialmente, la parcela 279, propiedad también de doña L. R. G. Esta última parcela, que en Catastro consta situada en el paraje denominado (...) con una superficie de 619 metros cuadrados, se corresponde con la finca registral 31.024, inscrita desde el año 1991 a favor de doña L. R. G. En la descripción registral de esta finca, la misma figura situada en el paraje (...) con una superficie de 620 metros cuadrados, es decir, una ubicación igual y una superficie prácticamente igual a las que figuran en Catastro y dice que linda por el norte, con I. G. (finca 24.162), por el sur, con camino, por el este, con herederos de D. I., de quien trae causa el promotor del procedimiento que nos ocupa, y por el oeste, con C. G. Estos dos últimos linderos parece que están cambiados, ya que en la actualidad, examinada la cartografía catastral y los libros registrales, linda por el este con C. G. P. (5350701VN1455S0001QX), titular registral de la finca 24.174 y por el oeste, con J. M. L. I., promotor del procedimiento.

Así pues, se presentan alegaciones por la titular registral de una finca colindante cuya descripción registral coincide casi absolutamente con la figura en Catastro. A esta circunstancia se une el hecho de que se hayan presentado también alegaciones por parte de otra colindante catastral, así como por parte de la Junta Vecinal y del Ayuntamiento del municipio en que radica la finca, manifestando su oposición a la rectificación solicitada. Todo ello, deja entrever que la colindancia entre las fincas afectadas no es pacífica y hace dudar seriamente de la realidad de la identificación gráfica de la finca, por lo que, de no llegarse a un acuerdo entre todos los afectados con relación al deslinde de las fincas afectadas, la solución a tal problema sólo puede venir de los Tribunales de Justicia y no del Registro de la Propiedad.

En consecuencia, por todo lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, entendiéndose, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a la que se refiere dicho artículo.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Soto Carranceja registrador/a de Registro Propiedad de Reinosa a día doce de abril del dos mil veintidós.»

## III

Contra las anteriores notas de calificación, don J. M. L. I. interpuso recurso el día 16 de mayo de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Que «he solicitado al registrador de la propiedad reiteradas ocasiones la documentación de ambos expedientes (copia) y se me ha facilitado con cuentagotas y tarde, negándome de hecho los documentos anexados por los que ha presentado escrito de oposición. No parece muy serio que se tenga el derecho a recurrir y a copia íntegra del expediente –como no puede ser de otra manera para hacer alegaciones– y no se facilite con puntualidad la totalidad de dicha documentación, y Que «todas las alegaciones de oposición con pretendida propiedad sobre las parcelas afectadas son equivocadas. Estas personas no ostentan ningún derecho de propiedad sobre las parcelas afectadas por mi propuesta».

## IV

Mediante escrito, de fecha 20 de mayo de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, además de otros extremos, hacía constar que «alega el señor L. I. una cierta indefensión como consecuencia de habersele negado una copia íntegra de los expedientes tramitados. A este respecto, cabe decir que se le expidió, una vez terminado el plazo de alegaciones previsto por la ley, certificación de los escritos de oposición presentados por los colindantes, como puede comprobarse en los documentos adjuntos aportados por el propio recurrente y se le explicó que no es posible obtener por parte del promotor del expediente, certificación expedida por el registrador de los títulos de propiedad aportados por los colindantes pues, por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírsele el art. 222.6 de la Ley Hipotecaria; y, por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la resolución de la Dirección General de catorce de noviembre de dos mil dieciséis, el registrador, conforme al art. 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es, pues, conforme al art. 222 del Reglamento Notarial, solo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados, tal y como señala la Dirección General en resolución de ocho de marzo de dos mil veintidós».

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 34, 38, 40, 42, 198, 199, 200, 209 y 222 de la Ley Hipotecaria; 206 y 209 del Código Penal; 342 del Reglamento Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 19 de enero y 5 de abril de 2022 y las en ellas citadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y se suspende la de otra.

Las dudas que expresa el registrador se refieren a que las representaciones gráficas de las fincas coinciden en parte con otra base gráfica inscrita, con el dominio público, así como a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, tal y como se expone ampliamente en las notas recurridas.

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia, que «todas las alegaciones de oposición con pretendida propiedad sobre las parcelas afectadas son equivocadas. Estas personas no ostentan ningún derecho de propiedad sobre las parcelas afectadas por mi propuesta».

2. Con carácter previo, ha de confirmarse la adecuación a derecho de la actuación al registrador conforme a la cual le fue denegado al promotor la obtención de los títulos de propiedad aportados por los colindantes pues, como expresa el registrador en su informe «por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírsele el art. 222.6 de la Ley Hipotecaria; y, por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la resolución de la Dirección General de catorce de noviembre de dos mil dieciséis, el registrador, conforme al art. 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es».

3. En cuanto a la cuestión de fondo, 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 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.

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

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y



define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, 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:

a) 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».

b) 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 ellos, 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».

c) 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. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «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 este

segundo 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, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

5. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado numerosos escritos de oposición por parte de interesados particulares y de administraciones públicas, como se reseña con detalle en cada una de las dos notas de calificación objeto del presente recurso, sobre invasión del dominio público y sobre posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

En el caso de la finca 2.519, además, el registrador aprecia que la georreferenciación pretendida coincide en parte con otra ya inscrita previamente para otra finca, en concreto, la finca 36.275 del municipio de Valderredible, cuya georreferenciación consta inscrita con fecha de 2 de febrero de 2022 como consecuencia de la inmatriculación de la citada finca.

Ello determina, en sendas notas de calificación, ambas recurridas ahora, la denegación de inscripción en cuanto a la finca 2.519, y la suspensión de inscripción en cuanto a la finca 7.282, respectivamente.

Por tanto queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con administraciones titulares del dominio público, acerca de sus respectivas georreferenciaciones, por lo que las dudas del registrador resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado, y sin que, como se ha dicho reiteradamente, compete a este Centro Directivo la resolución de la controversia de fondo entre titulares de fincas colindantes, que tienen abierta a tal efecto la posibilidad de consensuar un deslinde, bien en el seno del mismo procedimiento del artículo 199 o conforme al artículo 200, o instarlo ante los tribunales de Justicia, o, en el caso del dominio público, instar su deslinde conforme a su normativa específica.

Debe recordarse que conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en los casos, como el presente, en que se pretende «la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca (...) 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».

En efecto, como se indicó en la Resolución de 19 de enero de 2022, «en el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio (...) presenta (...) posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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 (...) 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. Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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».

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar las dos notas de calificación recurridas.

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, 20 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.