

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21644** *Resolución de 1 de diciembre 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 Denia n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don R. P. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don R. P. V., cuya firma está legitimada notarialmente, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral número 25.224 del Registro Matriz de Denia, elaborada por don J. R. F., ingeniero técnico agrícola colegiado, acompañada de informe catastral de validación técnica de resultado positivo y la rectificación de la descripción en cuanto a la superficie que se aumenta en 60 metros cuadrados y los linderos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Denia número 2, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Diario: 44 Asiento 1017.  
Entrada 3148 del 2022 de 25/05/2022.

Se presenta por M. S. J., el 25/05/2022, bajo el asiento de presentación número 1017 del Diario de operaciones número 44, y número 3148 del Libro de Entrada, instancia suscrita el veinticinco de mayo de dos mil veintidós, por don R. P. V., cuya firma consta legitimada notarialmente.

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, en relación con los antecedentes del Registro, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los siguientes:

Hechos:

En la instancia calificada se solicita la rectificación de cabida y la inscripción de la representación gráfica de la finca 25.224 del Registro Matriz de Denia, perteneciente a la demarcación de este Registro, Código Registral Único 03055000246764, de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en base a un levantamiento topográfico

alternativo, con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, por el que modifica su superficie inicial de 2.217 m<sup>2</sup> a la de 2.277 m<sup>2</sup>.

Iniciada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se practicaron notificaciones a los colindantes de la finca, y dentro del plazo legal se ha presentado alegación por el titular de una finca colindante, la finca con Código Registral Único 03055000777459.

Dicho titular alega que “la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de la finca registral 03055000246764..., invade superficie de la parcela de mi propiedad (con referencia catastral 2420003BD5022S0001MQ).” Se aporta imagen del geoportal registradores, de superposición de la representación geográfica de la parcela objeto del expediente con la representación catastral de su propiedad, donde se observa por la titular una invasión de su propiedad.

Examinada la alegación resulta que, consultada la representación gráfica catastral de la finca colindante con el programa auxiliar de este Registro, resulta un pequeño solape de parte de la representación gráfica objeto del expediente por su parte Este, lo que justifica la suspensión de la inscripción de la base gráfica interesada, por haber evidencias de que comprende una zona de titularidad controvertida.

#### Fundamentos de Derecho:

Visto lo dispuesto en los artículos 9, 10, 199 de la Ley Hipotecaria.

Teniendo en cuenta que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe el Registrador calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el citado artículo 9 en su apartado b) “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; agregando que 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 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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y lo de octubre de 2016).

Vista la doctrina de las R.D.G.R.N. de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 27 de julio, 27 de septiembre, 10 y 19 de octubre, 18 y 19 de diciembre de 2017, de la que resulta que “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción”, pero ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, si bien para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición.

Existiendo dudas que impidan la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: “si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”;

también podrá acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Por su parte la R.D.G.R.N. de 24 de octubre de 2016 declara que: “En todo caso debe recordarse que conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadoradora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.”

Y finalmente, la R.D.G.R.N. de 5 de julio de 2018 declara que:

“toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, por resultar que la referencia catastral corresponde a otra finca, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199) a efectos de lograr un acuerdo con el titular afectado sobre la ubicación y delimitación física de las fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)”.

Y en base a todo lo expuesto, resuelvo suspender la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Dénia, ocho de septiembre del año dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible):  
Fdo: Susana Juste Ribes

Contra esta decisión (...).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. P. V. interpuso recurso el día 10 de octubre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Vista la calificación negativa, esta parte concertó un encuentro con la Registradora que la suscribe, a fin de alcanzar una resolución fundada por entender que la presente no lo estaba o, en su caso, lograr comprender la misma. De lo anterior resultó que, dada la oposición a la inscripción de la representación gráfica alternativa (RGA) aportada, alegada por el titular de una finca colindante, la resolución negativa de la Registradora objeto de impugnación, encuentra su fundamento en la falta de competencia necesaria que le permita resolver, en el ejercicio de su función calificadoradora, el conflicto existente entre los colindantes, a causa de la alegación de oposición planteada de contrario entendiendo que, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, la cartografía catastral es la base de representación gráfica de las fincas registrales que, si bien está a disposición de los registradores de la Propiedad, no corresponde a éstos revisar de oficio dicha cartografía catastral.

Lo anterior no resulta del todo compatible con la Doctrina referida por la propia Registradora en su resolución, de las R.D.G.R.N. de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 27 de julio, 27 de septiembre, 10 y 19 de octubre, 18 y 19 de diciembre de 2017, de la que resulta que “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la

denegación de la inscripción”, pero ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio, si bien para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición.

Siguiendo la referida doctrina, la impugnación pretendida se basa en la ausencia por parte del registrador, de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición, tomando como base los argumentos, documentos y medios probatorios aportados por cada uno de los colindantes en defensa de lo que a su derecho convenga.

Siendo el argumento esgrimido de contrario la invasión de su propiedad, basada y motivada únicamente en la superposición de la representación geográfica de la parcela objeto del expediente con la representación catastral de su propiedad, así reflejado en la única imagen que como fundamento acompaña, obtenida del geoportal registradores, no se aporta nada nuevo en defensa de lo que a su derecho convenga, siendo precisamente dicho argumento de superposición de la realidad física y la realidad catastral, el que origina el procedimiento instado por esta parte de coordinación con el Catastro, como medio ofrecido por el legislador para aproximarnos a la finalidad principal de la Ley Hipotecaria que consiste en alcanzar que, la descripción registral de la finca y la contenida en el título del derecho de propiedad, se ajusten lo máximo posible a la realidad física, y por tanto que refleje la misma de la forma más precisa posible.

Es por eso por lo que, dada la se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan el citado informe de validación gráfica frente a parcelario catastral positivo, del que resulta que la superficie de la parcela es de 2.277,35. m<sup>2</sup>, modificando todos los linderos e incrementando la superficie de la finca registral.

Resulta obvio que la alternativa gráfica presentada afecta al catastro, derivando de su propia razón de ser como alternativa, y por tanto, la alegación de un colindante por indicarle al Registro que le afecta a su parcela catastral, debe tenerse como una mera oposición no fundamentada en su afección respecto a la realidad física comprobada.

Dicho lo cual, la oposición planteada de contrario no es suficiente para cumplir con los requisitos técnicos que permiten al Registrador denegar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada y el envío de dicha representación para su incorporación al Catastro, emitiendo una resolución negativa sobre la base de la existencia de una zona de titularidad controvertida, no existiendo por parte del colindante comunicado, informe u otro documento análogo de georreferenciación de la representación gráfica que delimite su finca, que pueda servir y permitir al Registrador para comprobar efectivamente la veracidad de su alegación de invasión, con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo.

Y, en mérito de lo expuesto, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Suplico: Que tenga por presentado este escrito junto con los documentos que al mismo se acompañan y por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Denia de fecha 8 de septiembre del 2022, respecto del asiento de presentación número 1017 del Diario de operaciones número 44, y número 3148 del Libro de Entrada y, previos los trámites legales oportunos, acuerde rectificar la calificación de la instancia por la que se solicita la rectificación de cabida de la representación gráfica de la finca registral 25.224 del Registro de la Propiedad dos de Daenia [sic] y, en virtud de lo anteriormente expuesto, acceda a su inscripción en los términos solicitados».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio y 6 de septiembre de 2022.

1. Se solicita conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con su consiguiente rectificación de la superficie en 60 metros cuadrados, pues de 2.217 pasa a 2.277.

Tramitado dicho procedimiento, durante el cual se presenta oposición por una colindante registral, doña M. A. B., alegando que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada solapa parcialmente con la georreferenciación catastral que dice corresponder a la finca de su propiedad, aportando imagen del geoportal del Colegio de Registradores, donde se observa dicho solape.

La registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, la falta de motivación de la nota de calificación respecto a las dudas en la identidad de la finca. Alega el recurrente que el argumento esgrimido por la colindante opositora notificada es la invasión de su propiedad, basada y motivada únicamente en la superposición de la representación geográfica de la parcela objeto del expediente con la representación catastral de su propiedad, acompañando como fundamento de su alegación una imagen del geoportal del Colegio de Registradores. Entiende el recurrente que ello no aporta nada nuevo en defensa de lo que a su derecho convenga, siendo precisamente dicho argumento de superposición de la realidad física y la realidad catastral, el que origina el procedimiento instado de coordinación con el Catastro.

2. 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 o 20 de junio 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). En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero este.

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. La registradora ha expresado en su nota de calificación que el solape parcial resulta de su aplicación homologada y la opositora aporta la imagen resultante del geoportal del Colegio de Registradores.

c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. En el presente caso, la imprecisión no deriva de la descripción literaria, sino de la georreferenciación alternativa aportada, pues en la descripción registral la finca registral 25.224 linda por el este con camino de tres metros, propio de don J. P. C., mientras que la georreferenciación alternativa aportada linda con otra parcela catastral, incluyendo como parte integrante de la misma el camino, que en el Registro aparece como lindero. De lo cual resulta una imprecisión de la georreferenciación alternativa con respecto al contenido del Registro y a la realidad física.

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.

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

e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición de la colindante, que deriva de la inclusión de un camino en la finca objeto del expediente, que según el Registro constituye el linde de la misma y pertenece a otra finca. Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno de 3 metros, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

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.

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 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».

b) 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 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 de la Ley Hipotecaria 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 Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. 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 la pretensión de inscribir para la finca registral 25.224 y a través del artículo 199 de la Ley Hipotecaria una georreferenciación, comprensiva de una superficie de 2.277 metros cuadrados, alternativa a la catastral, que precisamente por ser alternativa invade parcialmente la delimitación del inmueble catastral 2420003BD5022S0001MQ.

El titular catastral de dicho inmueble afectado, tras ser notificado por el registrador en tal concepto de colindante, formula oposición, alegando que también es titular registral de la finca con código registral único 03055000777459, sin georreferenciación inscrita, pero que alega que se corresponde con el inmueble catastral invadido.

Ciertamente, la mera oposición de un titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral, no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

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

No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

Pero, si se accede a la pretensión de inscripción de la georreferenciación alternativa del promotor, sí se le impediría al titular de la finca registral colindantes inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación de origen catastral, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, todo lo cual evidencia la existencia de un conflicto o controversia en la delimitación del lindero común.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, y que si bien no tiene tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, sí que la aporta ahora, como georreferenciación catastral, en el trámite de alegaciones con oposición, para que quede precisada cuál es la concreta invasión que alega.

Con ello «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o específicamente dentro del propio artículo 199.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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

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