

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6163 *Resolución de 15 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Manacor n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral 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 M. P. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Manacor número 2, don Juan José Morán Calero, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral 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 escritura pública de compraventa otorgada el día 6 de agosto de 2021 por el notario de Palma de Mallorca, don José Luis Gómez Díez, con el número 3.313 de protocolo, los titulares registrales procedieron a la venta de la finca registral número 11.747 de Artà, acompañada de una instancia suscrita el día 29 de agosto de 2.022 por M. P. L. en la que se solicitaba la actualización de la descripción de dicha finca de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se acompañaba plano de levantamiento topográfico de la indicada finca y las coordenadas para realizar la georreferenciación de la misma.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Manacor número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 865. Diario: 345. Número de entrada: 3194/2022.

Fecha de presentación: 29/08/2022. Hora: 10:20.

Notario de Palma de Mallorca Don José Luis Gómez Díez.

Fecha del documento: 06/08/2021.

Número de protocolo: 3313/2.021.

Presentante: Don M. P. L.

Calificación.

Hechos:

Se presenta la referida escritura de compraventa junto con una instancia suscrita el 29 de agosto de 2022 por M. P. L. en la que se solicita la actualización de la descripción de la finca registral 11.747 de Arta de conformidad con el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Se acompaña plano de levantamiento topográfico de la indicada finca y se acompañan las coordenadas para realizar la georreferenciación de la misma.

Previa calificación de la documentación presentada y examinados los datos obrantes en el Registro, fue iniciado con fecha 15 de septiembre de 2022 el procedimiento de rectificación solicitado, notificándose el día 20 de septiembre de 2022 a los titulares registrales y catastrales que pudieran verse afectados, entre ellos a los titulares de la finca registral 12.529 de Arta que constituye la referencia catastral 2282915ED2928S0001ID, para que en el plazo reglamentario pudieran alegar y justificar lo que de su derecho convenga, respecto de la pretensión de la rectificación solicitada.

Con fecha 27 de septiembre de 2022 fue presentado un escrito de igual fecha de los titulares de la finca registral 12.529 de Arta, en virtud del cual, alegan, en su calidad de colindantes registrales, que su parcela se ve afectada por la georreferenciación y rectificación solicitada en el sentido de que según plano y levantamiento topográfico realizado por el topógrafo J. M. L., la superficie de la parcela catastral 2282915 se ajusta a la realidad escritura de la finca registral 12.529 de Arta y a la parcelación Marcada por el Ayuntamiento de Arta, respecto de esta urbanización.

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. Por lo que se refiere al defecto indicado en el apartado hechos, el referido art.199 de la Ley Hipotecaria, redactado conforme a la Ley 13/2015 de 24 de junio, establece: "... el registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral, tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca, si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas colindantes afectadas...". "...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, con el dominio público, o en todo caso a la vista de las alegaciones efectuadas por los notificados...". y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

III. Se ha examinado el escrito de alegaciones junto con la documentación acompañada y se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

1. Se ha consultado en la Sede Electrónica del Catastro la geometría asignada a la parcela cotejándola con la que se pretende inscribir.

2. Se han realizado las comprobaciones pertinentes mediante la utilización de la aplicación informática para calificación de las representaciones gráficas prevista en el art. 9.b de la L.H.

De la valoración conjunta de los extremos indicados y dadas las alegaciones presentadas en plazo y forma a que se ha hecho referencia en el apartado hechos, y al existir la posibilidad de que la inscripción de la georreferenciación solicitada pueda invadir parcialmente la finca colindante, registral 12.529 de Arta.

En su virtud acuerdo:

1.º Inscribir la compraventa de la finca descrita al folio 28 del tomo 3744 libro 197 de Arta, inscripción 5.ª, idufir 07023000380029, con la descripción resultante del Registro.

Por dicha inscripción ha quedado inscrito el dominio transmitido de la indicada finca a favor de M. P. L.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no ha sido inscrita la referencia catastral aportada.

2.º Suspender la inscripción solicitada de actualización de descripción e inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 11.747 de Arta, de conformidad con el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en base a los fundamentos de derecho indicados.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria (...)

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Manacor, 4 de noviembre de 2022.–El Registrador Fdo. Juan José Moran Calero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. L. interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La compra se realiza tras comprobar que existe concordancia entre los datos catastrales actuales, datos registrales, plan urbanístico aprobado definitivamente en febrero de 2015 y la realidad física de la finca.

Tras la verificación de todos los datos procedemos a georreferenciar la finca mediante estudio topográfico basado en la recopilación de los datos catastrales y físicos de la finca, como así recomienda la ley hipotecaria en su art. 9 puntos a) y b) y el real decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la ley de catastro inmobiliario los arts. 33, 34 y 35.

El registrador notifica suspender la georreferenciación de la finca al aceptar alegación de la finca colindante cuyo propietario presenta estudio topográfico que invade tanto a mi finca como a terreno dependiente de recursos hídricos.

El estudio topográfico de la finca colindante no está basado ni en realidad de la finca ni en bases catastrales (como indican los arts. Anteriormente referidos) sino en un plano de alineaciones del año 1966, derogado por sucesivos planeamientos posteriores.

Las alegaciones en contra del citado expediente estarían motivadas en los siguientes puntos que paso a redactar:

a) En el año 1966 se realizan las alineaciones de la urbanización (...) y los antiguos propietarios deciden extrajudicialmente [sic] deslindar y amojonar las fincas que ahora nos

El amojonamiento señala terrenos y no prescribe.

El amojonamiento es el acto de señalar los linderos de un término jurisdiccional o propiedad, y es un derecho que tienen los propietarios o titulares de un terreno, pero también como poseedor de un derecho real de uso de esa parcela, aunque no sea de tu propiedad. El amojonamiento es la plasmación física y visible de los límites de fincas o parcelas. Se suele hacer con hitos o mojones de piedra, pero también pueden usarse setos, zanjas, paredes o cualquier otro elemento similar.

Como la finalidad del amojonamiento es visibilizar y conservar un terreno, los elementos que se usen para amojonar deben ser fijos, o al menos todo lo que se pueda. Lógicamente, hasta las piedras más grandes pueden acabar moviéndose por un terremoto, una inundación o un deslizamiento de tierras, pero la idea es que el amojonamiento sea eficaz en circunstancias normales.

El amojonamiento es consecuencia del deslinde.

Para amojonar el terreno primero hay que saber cuáles son sus límites. El acto de amojonamiento de fincas es consecuencia obligatoria del acto de deslinde, el primero no puede existir sin el segundo. De esto se deduce que no se puede amojonar sin conocer con exactitud los límites de la finca, ya que nos exponemos a estar invadiendo terrenos de otras personas. Consideramos que el amojonamiento se suele hacer precisamente para delimitar fincas contiguas.

El deslinde es el acto formal para distinguir los límites de una propiedad, terreno, finca o parcela. El deslinde nos dice dónde están esos límites. El amojonamiento se marca de manera visible con señales físicas. Deslindar no es un procedimiento de derecho de posesión de tierras o derecho de propiedad. En realidad, es un proceso administrativo, por el cual conocemos los límites y colindantes de cada terreno, así como su forma y sus dimensiones.

b) El derecho de deslinde y amojonamiento está regulado en el Código Civil de 1889 (artículos 384 a 387) y la en la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, arts. 104 a 107. Aunque desde el primer momento se ha hablado de las acciones de deslinde y de amojonamiento como procedimientos jurisdiccionales encaminados a fijar los límites con señales cuando hay contienda o discusión sobre el lugar exacto por donde discurren aquéllos, nada impide que dichas tareas puedan hacerse privada o extrajudicialmente si así lo acuerdan las partes colindantes y aceptan pacíficamente esa resultancia, teniendo en tal caso eficacia contractual, exista o no intervención notarial (artículos 1091, 1255, 1258 y 1278 del Código Civil).

c) Existen fotografías aéreas de al menos el año 1984 de la pared (realidad física resultante del amojonamiento y deslinde de las fincas) que marca los límites de los solares y entendemos que si actualmente dicha pared sigue en su posición original los antiguos propietario [sic] procedieron al deslinde y luego al amojonamiento.

d) Dicha pared es la prueba física real de los límites de los solares entre las dos fincas colindantes y la referencia que toma nuestro topógrafo (y entendemos que el catastro) para realizar las mediciones de las fincas.

e) La redacción literal de las escrituras y del registro de los anteriores propietarios no describen con exactitud la realidad física de los límites e inducen a confusión. La existencia del deslinde con amojonamiento realizada como hemos expresado en el punto b), construida como mínimo en el año 1984, pretende precisamente aclarar dicha confusión.

f) Con la compra del solar aceptamos la realidad física de la finca, la concordancia con catastro y planes de urbanización posteriores (febrero de 2015), comprendemos que con el paso del tiempo ha podido haber modificaciones debido a actuaciones de diferentes administraciones públicas (ayuntamiento y recursos hídricos) y comprobamos que con las características reales de la finca es viable un proyecto de edificación y en ningún momento pretendemos modificar ningún límite que no haya sido lógicamente establecido.

El acto de inscribir una propiedad en el registro no es obligatorio y tampoco lo es añadir posibles modificaciones de superficie de una finca si esta ha sido inscrita previamente y por tanto no tienen por qué estar reflejadas en el historial del registro de la propiedad.

Será obligación del comprador asegurarse de la concordancia entre lo escriturado en el documento de compraventa y la realidad física presente de la finca.

Todo lo cual nos lleva a pensar que la diferencia de m² escriturados originalmente en las fincas que nos ocupan (400m²) no concuerde con la realidad presente (atendiendo cartas catastrales actualizadas y estructuras físicas que delimitan los terrenos).

g) Nos tememos que el vecino, arquitecto de profesión, compró la finca a un precio muy inferior de mercado debido a las particularidades físicas del mismo que hacen que un proyecto de edificación sea difícilmente realizable y que mediante alegaciones en el registro en contra de nuestro estudio georreferenciado, solicitudes de ampliaciones de superficie y lindes en el Catastro, privilegios en lo que a normas subsidiarias del ayuntamiento se refiere e invasión de zonas cuanto menos dudosas del torrente consiga una superficie apta para la edificación.

h) No estaríamos en contra de todas las maniobras citadas en el punto anterior si la ampliación de la superficie catastral del solar de la finca colindante no implicase una consecuente reducción de la mía (como se indica en la resolución de 24 de octubre de 2019 de la Dirección General de los registros y del Notariado).

i) Sabemos que no es función del registrador de la propiedad establecer los límites de la propiedad privada siempre y cuando no quede claro todo lo establecido en los art. 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, los art. 33, 34, 35 y otros de la Ley del Catastro inmobiliario, el código civil y la jurisdicción voluntaria.

En nuestro caso, el mero hecho de aceptar la alegación de la georreferenciación de la finca colindante sin una correcta justificación y comprobación en base a las leyes citadas, sí implican una decisión que repercute en mi propiedad privada.

Basta con imaginar que el estudio georreferenciado del vecino basado en sus criterios invadiera más de la mitad del mi solar: Si se diera el supuesto anterior y yo no pudiera alegar en contra por diferentes impedimentos dentro del plazo que marca la ley, la finca quedaría georreferenciada según el criterio del vecino de la finca colindante y mi parcela se vería reducida a la mitad de su superficie real.

De ahí la importancia de justificar, motivar y comprobar por parte del registrador que lo que se indica en un estudio georreferenciado es acorde a la realidad y a la ley (como reitera la DG de los Registradores y del Notariado en su resolución de 30 de octubre de 2019).

Si los límites de las parcelas fueran dudosos, no hubiera cartografías actualizadas del catastro ni nuevos planes urbanísticos que derogasen planes anteriores y si no hubiera una pared que delimitara claramente las dos fincas, entenderíamos que el registrador pudiera tener dudas en lo referente a los límites de las parcelas y que tras el estudio de los informes topográficos aceptara uno y otro. Pero no es el caso. Toda [sic] nuestro estudio georreferenciado se apoya en cada uno de los artículos que describen la ley hipotecaria, la ley del catastro inmobiliario y lo que es más importante (en lo referente a la propiedad privada) en la ley del código civil y la jurisdicción voluntaria indicados anteriormente.

Los art. citados en el punto b) deberían tenerse en cuenta a la hora de realizar la georreferenciación y por tanto esta no debería ser aceptada.

Entendemos que el registrador tiene instrumentos alternativos informáticos y la capacidad para comprobar físicamente en el terreno si la georreferenciación de la finca colindante se adecúa a la realidad y si incumple algún artículo de la Ley Hipotecaria, la ley del Catastro, la ley de Patrimonio y las leyes referidas a la propiedad privada del Código Civil y Jurisdicción Voluntaria y puede ser admitida como alegación contra nuestra georreferenciación.

Esperamos que con la redacción de este texto ayudemos a que se solventen los actuales conflictos que aparecen entre propietarios de fincas colindantes y aportemos nuestro grano de arena en lo que se apunta en el preámbulo de la ley hipotecaria en referencia a conseguir la concordancia entre catastro y registro de la propiedad y en desjudicializar dichos conflictos.»

IV

El registrador 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, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Solicitada 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 superficie, mediante instancia privada complementaria a una escritura de compraventa, se suspende la inscripción solicitada de actualización de descripción e inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 11.747 de Artà, por las alegaciones efectuadas por un colindante, que entiende que la georreferenciación presentada invade parcialmente la finca de su propiedad, la registral 12.529 de Artà.

2. Para resolver el presente recurso, debemos partir de la descripción de la finca registral 11.747, que resulta del Registro, la cual se describe como: porción de terreno solar edificable señalado con el número (...) en la urbanización (...) en término municipal de Artà, constituida por la parcela número dos del plano de parcelación. Tiene una superficie de 400 metros cuadrados. Es de figura irregular. Linda: al norte, con la calle (...) y con la parcela número cincuenta y cuatro; al sur, con la parcela número dos del propio plano; al este, con calle (...); y al oeste, con la parcela número 1.

De la certificación catastral resulta la siguiente referencia catastral: 2282915ED2928S0001AD. En el Catastro tiene una superficie de 292 metros cuadrados, disminución superior al 10% de la cabida inscrita.

Se presenta una georreferenciación alternativa de la que resulta que la finca registral 11.747 de Artà tiene una superficie de 319,56 metros cuadrados, la cual es efectuada por el técnico don S. G. L., cuya inscripción solicita, siendo el informe catastral de validación técnica de resultado positivo.

Resultando de la misma una invasión parcial de la parcela colindante con el oeste, parcela 1 de la parcelación y tratándose de una georreferenciación alternativa, el registrador inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resultando que en el trámite de notificaciones, se presentan alegaciones por la titular registral de la finca 12.529 de Artà, cuya referencia catastral correspondiente con la identidad de la finca registral es 2282915ED2928S0001ID, que en el Registro tiene una superficie de 400 metros cuadrados, en el Catastro de 292 metros cuadrados y que, según la georreferenciación alternativa presentada, quedaría reducida a 274,49 metros cuadrados.

El registrador 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 y principalmente porque se han verificado todos los datos de la finca mediante estudio topográfico basado en la recopilación de los datos catastrales y físicos, con base a los cuales se efectúa la georreferenciación alternativa, cuya inscripción suspende el registrador, por aceptar la alegación del titular de la finca colindante, que presenta un estudio topográfico que invade la finca del recurrente, como un terreno dependiente de recursos hídricos basado ni en realidad de la finca ni en bases catastrales, sino en un plano de alineaciones del año 1966, derogado por sucesivos planeamientos posteriores.

3. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 o 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

4. En el presente caso, el registrador indica que las dudas de la identidad derivan de la comprobación de la invasión parcial de la finca registral que alega el colindante, la cual resulta de la aplicación informática auxiliar para el tratamiento de bases gráficas del Distrito Hipotecario, de la que deriva la posible existencia de un conflicto judicial latente.

Por tanto, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, el registrador califica la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, cuyo titular registral y catastral presenta alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación presentada. También y aunque no se exprese en la nota, resulta del escrito de interposición del recurso que ha habido una serie de actuaciones urbanísticas que no han tenido acceso al Registro y que deberían presentarse para ver si han sido citados los titulares registrales de las fincas afectadas, para que no se incurra en una situación de indefensión de los mismos, lo que puede implicar indicio de un acto de modificación de entidad hipotecaria, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador ha comprobado la invasión en la aplicación auxiliar homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, para estudiar las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, así como ha accedido a la cartografía catastral, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, de la que resulta que la realidad física no es indubitada, circunstancia ésta que es esencial para que la georreferenciación alternativa pueda tener acceso al Registro.

Dicha relativa imprecisión resulta de la fecha de inscripción de las fincas implicadas, todas ellas anteriores, en bastantes años, a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, resultando una descripción meramente literaria de cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas colindantes.

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria y de una serie de actuaciones urbanísticas intermedias, sin acceso registral.

Ni con la instancia presentada ni con el escrito de recurso se disipa esa cierta imprecisión, pues no se explicitan las actuaciones por las que dos fincas que en el Registro constan inscritas con 400 metros cuadrados, ambas tienen en la actualidad una extensión inferior.

5. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, decide motivadamente, según su prudente criterio, suspender la inscripción, pues resulta una invasión de finca colindante, que puede determinar la existencia de un conflicto latente, que no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Para fundamentar su alegación el colindante presenta un informe de técnico del que resulta una georreferenciación contradictoria de la que pretende inscribir el recurrente.

Existiendo esa manifestación contraria del colindante, 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 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». 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, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

El juicio de identidad de la finca, por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, que provoca la oposición del colindante, la cual ha sido comprobada mediante los medios de calificación gráfica de las que dispone el registrador, de la que concluye que se produce esa invasión.

Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente, que no puede ser resuelta por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

Además, 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».

Por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad, impidiendo al colindante que se opone, inscribir la georreferenciación alternativa presentada en el seno del expediente, con base a la cual se opone a la inscripción.

Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Las alegaciones del recurrente relativas al deslinde y amojonamiento posterior a la parcelación realizados extrajudicialmente no pueden ser tenidos en cuenta, en cuanto que no han tenido acceso al Registro, siendo necesaria su documentación y presentación a inscripción, para cumplir con la regla del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para someterlos a la correspondiente calificación registral, garante de los derechos de los titulares registrales de las fincas implicadas, por existir una situación registral preexistente a las actuaciones no documentadas.

Este hecho impide, evidentemente la inscripción de la rectificación de la descripción y de la georreferenciación de la finca registral 11.747 de Artà por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, constatado que existe una controversia 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 de la Ley Hipotecaria, 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, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en

colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «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.

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

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, 15 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.