

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13016 *Resolución de 16 de mayo de 2024, 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 Orihuela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. G. R. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Orihuela número 1 don Germán Rodríguez López, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de mayo del año 2023 ante el notario de Elche, don Francisco José Tornel López, con el número 1.916 de protocolo, doña M. R. G. R. modificaba la descripción de la finca registral número 76.899 del término de Orihuela, para concordar la misma con la realidad física extrarregistral, resultando que la finca que tenía en el Registro una superficie de solar de 241 metros cuadrados tenía en la realidad física una superficie de 356 metros cuadrados, modificando además los linderos para adaptarlos también a la realidad. Declaraba la otorgante que la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca 76.899 era la que tiene como referencia 02099A06500136000TO y la de la construcción existente en la misma, que estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, era 002005600XH82B0001EA, manifestando la inexactitud del Catastro con la realidad física y se incorporaba al asiento una georreferenciación alternativa, acompañada de un informe catastral de validación técnica de resultado positivo.

II

Presentada el día 14 de junio de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 1, se procedió a tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que se inició el 27 de julio de 2023, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 7225/2023.
Asiento/Diario 1575/281.
Funcionario autorizante don Francisco José Tornel López.
Expediente 1916/2.023.
Fecha documento 03/05/2023.
Fecha presentación 14/06/2023.
Resultado denegación por alegaciones y dudas de identidad delimitativa de la finca.

Calificado el precedente documento y la representación gráfica aportada en base a los siguientes:

Hechos:

Se solicita rectificación de superficie sobre finca 76.899.
Finca del promotor del expediente.
Finca registral 76899 (03048000454758).
Titular registral doña M. R. G. R.

Descripción registral que consta inscrita.

Urbana. Casa habitación (...) señalada con el número (...), en término municipal de Orihuela, partido (...) Tiene una superficie de doscientos cuarenta y un metros cuadrados. Linderos: norte, resto de finca matriz de la que ésta se segregó, propiedad de M. T. S.; sur, roba (...) que la separa de la carretera (...); este, propiedad de M. T. S. y oeste, la de J. C. R. Esta finca tiene su entrada por una vereda que arrancando de la carretera antes citada y mediante un puente que cruza la roba (...), llega a los ejidos de esta finca y tuerce en dirección este, hasta llegar a otra finca de la vendedora.

Descripción registral que se pretende inscribir.

Rústica. Parcela de tierra, improductiva, sita en término municipal de Orihuela, Partida (...), que mide trescientos cincuenta y cinco metros y ochenta y seis decímetros cuadrados (355,86 m²) de superficie. En su interior existe construida una casa habitación (...), identificada con el número (...) de la Partida (...), que tiene una superficie construida de ciento dos metros cinco decímetros cuadrados, y una superficie útil de setenta y siete metros treinta y siete decímetros cuadrados, ocupando lo edificado ciento dos metros cinco decímetros cuadrados de suelo. Linda el todo: norte, sur y oeste, F. A. H.; y este, J. C. R. La finca tiene su entrada por el linde sur, directamente desde la carretera (...)

La representación gráfica cuya inscripción se solicita puede consultarse en <https://geoportal.registradores.org/idtramite/ID03048200001572>.

Representación gráfica



Coordenadas. (...)

Iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el 10 de enero de 2024, fueron citados los siguientes titulares catastrales y registrales colindantes:

- Ayuntamiento de Orihuela, titular de la finca registral desconocida y de la parcela con referencia catastral 03099A065090090000TE.
- A. M. Y., titular de la finca registral 03048000140668 y de la parcela con referencia catastral 03099A065001350000TM.
- A. H. F., titular de la finca registral 23949 (03048000140668), 43862 (03048000277739) y de la parcela con referencia catastral 03099A065001350000TM.
- A. M. M. M., titular de la finca registral 03048000140668 y de la parcela con referencia catastral 03099A065001350000TM.
- R. T. J. J., titular de la finca registral desconocida y de la parcela con referencia catastral 03099A065002790001YJ.
- A. H. F., titular de la finca registral 23949 (03048000140668), 43862 (03048000277739) y de la parcela con referencia catastral 03099A065001350000TM.
- A. M. Y., titular de la finca registral 03048000140668 y de la parcela con referencia catastral 03099A065001350000TM.

Alegaciones. Dentro del plazo legalmente previsto para alegaciones ha comparecido, el 6 de septiembre de 2023, A. H. F. para realizar las siguientes alegaciones:

- 1.º Que en fecha de 10 de agosto de 2.023 se ha notificado al compareciente la resolución adoptada en el expediente de alteración de superficie instado por doña M. R. G. R. en cuanto a la finca registral 76.899 (0348000454758), con referencia catastral número 03099A065001360000TO y 002005600XH8280001EA.
- 2.º Que dicho traslado se efectúa al dicente y otros al resultar los mismos propietarios de la finca registral 23.949 y 43.862, colindante con las propiedades de la solicitante.
- 3.º Que esta parte viene a mostrar su oposición a la solicitud de alteración de la superficie pretendida de contrario, esto, al incremento de la misma a trescientos cincuenta y cinco metros y ochenta y seis decímetros cuadrados (./355,86 m²./).
- 4.º Que la presente oposición se sustenta en el informe pericial y georreferenciado que se aporta a la presente bajo el número uno de los documentos, y que viene a concluir que la pretensión deducida de contrario no se corresponde a la realidad, por cuanto se pretende la inclusión en dicha nueva superficie registral de parte de las propiedades del compareciente.
- 5.º Es de señalar que en la finca cuya alteración catastral y registral se pretende incluso se incurre en error a la hora de determinar sus linderos, por cuanto señala que por el viento oeste linda con F. A. H. y por el viento este con J. C. R., cuando de los planos que obran en el informe pericial aportado, se desprende que por el viento Este se linda con propiedad del compareciente y por el viento oeste, con propiedad de D. J. C. R.
- 6.º Por ello, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y habiéndose formulado, dentro de legal plazo y forma, escrito de alegaciones donde se acredita que la pretensión de alteración de la contraparte invade la propiedad del compareciente, se proceda a la denegación de la inscripción pretendida de contrario.

Informe pericial.

3. Antecedentes y descripción de las fincas registrales.

D. F. A. H. es propietario de la parcela 135 del polígono 65 del (...) en Orihuela (Alicante), con número de referencia catastral 03099A065001350000TM y superficie catastral de 6.391m², adjuntamos como número 2 de documentos uno, consulta descriptiva y gráfica de datos Catastrales de la citada parcela.

La propiedad de D. F. A. H. está formada por varias fincas registrales que a lo largo de los años fue adquiriendo mediante escrituras de compraventa, siendo las citadas fincas registrales las que se detallan a continuación:

– En fecha 15 de junio de 1972 D. F. A. H. realizó la compra de las fincas registrales números 23.949 y 43.862 mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Callosa de Segura don Samuel Fernández Herrero, abogado, notario del Ilustre Colegio de Valencia. Dicha compraventa fue inscrita en el registro de la propiedad de Orihuela el día 20 de marzo de 1974, adjuntamos como número de documento dos escritura de compraventa donde se reflejan las dos fincas registrales y número tres y cuatro, notas simples de las citadas fincas registrales.

En dicha escritura de compraventa se acuerda la venta de las siguientes fincas:

“1.^a Dos tahúllas o veintitrés áreas setenta centiáreas, que lindan: al norte, el azarbe (...); sur, Roba de su riego; este, tierras de M. G. T. y J. M. A., antes de T. T.; y al oeste, con la finca siguiente. Tiene a su favor servidumbre de entrada por una vereda que cruza por delante de la casa que en el día de hoy adquiere D. J. G. T. de la propia vendedora doña M. T.” Finca registral 23.949.

“2.^o Una tahúlla tres octavas y ocho brazas, o dieciséis áreas y sesenta y siete centiáreas, que linda al norte azarbe (...); este, la finca anterior; sur, con casa que de la finca matriz se ha segregado y vendido a J. G. T.; y oeste, J. C. R.” Finca registral 43.862.

“La descrita finca es lo que resta de otra de igual clase, situación, partido y riego, de tres tahúllas cuatro octavas y veinticinco brazas, con equivalencia de cuarenta y dos áreas setenta y ocho centiáreas, con una casa habitación de planta baja señalada con el numero cuarenta y nueve, cuya extensión incluida en la de la tierra se ignora. Linda: al norte, azarbe (...); sur, con la roba de su riego; este, con T. T.; y oeste, A. S., hoy J. C. R.”

– En fecha 4 de diciembre de 1972 D. F. A. H. procedió a la compraventa de la finca registral 65.578 mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Almoradí don Luis Lorenzo De Vega, Notario del Ilustre Colegio de Valencia. Dicha compraventa fue inscrita en el registro de la propiedad de Orihuela el día 26 de febrero de 1982, se acompaña como numero de documento cinco, copia de la escritura de compraventa de la citada finca registral.

En dicha escritura de compraventa se acuerda la venta de la siguiente finca:

“1.^o Trozo de tierra huerta, sita en termino de Orihuela, partido (...), su cabida es de una tahúlla, equivalentes a once áreas ochenta y cuatro centiáreas y linda: Norte y Este, con la roba (...); Sur, carretera (...); y Oeste, resto de la finca de que se segrega que en esta escritura se vende a D. J. y D.^a C. R. S.” Finca registral 65.578.

– Posteriormente, en fecha 20 de enero de 1983 se realizó por parte de D. F. A. H. la permuta de parte de la finca registral 65.578, mediante escritura otorgada ante el Notario de Almoradí don Martín García-Ripoll Espín, Notario del Ilustre Colegio de Valencia. Lo que dio lugar a que dicha finca registral pasara a tener una superficie de 244 m2, se acompaña como numero de documento seis copia de la escritura donde se permuta la citada finca registral y numero de documento siete, nota simple de la finca registral número 65.578.

Asimismo, se adjunta una imagen del vuelo fotogramétrico de la Confederación Hidrográfica del Segura del año 1969, donde se aprecia perfectamente como la casa que en su día fue adquirida por D. J. G. T., tal y como se describe en la escritura aportada de fecha 15 de junio de 1972, fue adquirida únicamente como casa, sin citar terreno alguno, mientras D. F. A. H. adquirió el terreno con una servidumbre de entrada por una vereda que cruza por delante de la casa que adquiere D. J. G. T.

Fotografía n.º 1: vuelo fotogramétrico Confederación Hidrográfica año 1969



4. Actuaciones llevadas a cabo para la redacción del presente informe.

Tras la inspección "in situ" de las fincas registrales 23.949, 43.862 y 65.578 del Registro de la Propiedad de Orihuela número 1, la técnico que suscribe ha procedido a la medición de las mismas para saber realmente su superficie y georreferenciación según la realidad y respetando siempre los lindes definidos.

La medición se ha realizado utilizando un GPS Leica modelo GS 18 T, normalizado para este tipo de trabajos.

Para una mejor identificación de las fincas registrales se va a dar el listado de coordenadas de los vértices que definen el perímetro en el sistema UTM ETRS89 Huso 30, para que así queden perfectamente identificadas. Se adjunta como numero de documento ocho plano de las fincas registrales propiedad de D. F. A. H. así como archivos gml de las mismas.

Coordenadas georreferenciadas de las parcelas ETRS8.

Finca registral 65.578.

Finca 1 (...)

Finca registral 43.862.

Finca número 2 (...)

Finca registral 23.949.

Finca número 3 (...)

Después de realizar la inspección y demás actuaciones, se puede deducir lo siguiente:

1. Que actualmente existe la vereda que cruza por delante de la casa que en su día adquirió D. J. G. T., a través de la cual tiene a su favor servidumbre de entrada D. F. A. H., como se observa en la fotografía número 2.

Fotografía n.º 2

2. Que a lo largo de los años el acceso a dicha vereda de entrada ha estado siempre abierto, sin vallado ni puerta alguna, para poder acceder a las propiedades de D. F. A. H. Se aportan como prueba fotografía número 3 de fecha febrero del 2009 y fotografía número 4 de fecha julio 2012, donde se aprecia como a lo largo de los años el

acceso a la vereda ha estado sin vallar y se podía acceder sin problema a las propiedades de D. F. A. H. (...)

3. Que actualmente el acceso a la vereda de entrada ha sido interrumpido al colocar una puerta en el mismo acceso a ella. Se adjunta como prueba fotografía número 5 (...)

5. Conclusiones.

Una vez realizada la toma de datos y recopilación de información suficiente, puedo concluir en que no existe justificación para la inscripción de la Finca Registral 76899, en las condiciones designadas en el plano remitido por el Registro de Propiedad de Orihuela 1.

Fdo. M. C. P. M.
Ingeniera Técnico Agrícola N.º (...)
Ingeniera Agrónomo.

Análisis alegaciones.

Tras la comprobación del historial registral, catastral y de ortofotografías, de las bases gráficas inscritas y de la información territorial cartográfica a la que este Registro tiene acceso, se observa que:

Descripción registral finca promotor:

Finca 76899. Urbana. Casa habitación (...) señalada con el número (...), en término municipal de Orihuela, partido (...) Tiene una superficie de doscientos cuarenta y un metros cuadrados. Linderos: norte, resto de finca matriz de la que ésta se segregó, propiedad de M. T. S.; sur, roba (...) que la separa de la carretera (...); este, propiedad de M. T. S. y oeste, la de J. C. R. Esta finca tiene su entrada por una vereda que arrancando de la carretera antes citada y mediante un puente que cruza la roba (...), llega a los ejidos de esta finca y tuerce en dirección este, hasta llegar a otra finca de la vendedora.

Descripciones registrales fincas alegante:

Finca 43862. Rústica. Una tahúlla tres octavas y ocho brazas, o dieciséis áreas y sesenta y siete centiáreas, de tierra huerta blanca, en término de Orihuela, partido (...), con riego de la roba (...) Linda: al Norte, el azarbe (...); al Este, la finca anterior; al Sur, con casa de J. G. T.; y al Oeste, la de J. C. R.

Finca 65578. Rústica. Tierra huerta, en término municipal de Orihuela, partido (...) Tiene una superficie de dos áreas cuarenta y cuatro centiáreas. Linderos: norte, la roba (...); sur, carretera (...); este, la roba (...); oeste, J. y C. R. S.

Finca 23949. Rústica. Dos tahúllas, o veintitrés áreas setenta centiáreas, de tierra huerta blanca, en término de Orihuela, partido (...), con riego de la roba (...) Linda: al Norte, el azarbe (...); al Sur, roba de su riego; al Este, tierras de M. G. T. y J. M. A.; y al Oeste, con la finca siguiente. Tiene a su favor servidumbre de entrada por una vereda que cruza por delante de la casa de J. G. T.



Servidumbre alegada. Únicamente aparece una mención a una servidumbre en la finca 23949, sin que conste inscrita como tal en el supuesto predio sirviente, finca 76899 del promotor del expediente.

La servidumbre no se menciona en la descripción original de la finca 23949, que data de 18 de enero de 1970. Se incorpora a la descripción en la inscripción 3.ª de compra de 20 marzo de 1974, sin que conste comparecencia del supuesto predio sirviente, finca 76899, ni la correspondiente inscripción de servidumbre real en dicha finca.

Superficies. La finca 76899 tiene una superficie registral de 241 m² y se pretende una rectificación hasta los 355,86 m².

Las superficies registrales de las fincas del alegante no han sido modificadas desde su creación. Las superficies registrales coinciden con las mediciones aportadas en informe pericial. No es posible determinar si dichas superficies se hallan íntegramente comprendidas en las delimitaciones registrales, debido al carácter literal (no gráfico) de las descripciones registrales y sus linderos.

Descripción. La finca 76899 procede de segregación y se describe como una casa de habitación de planta baja, sin alusión alguna a terreno.

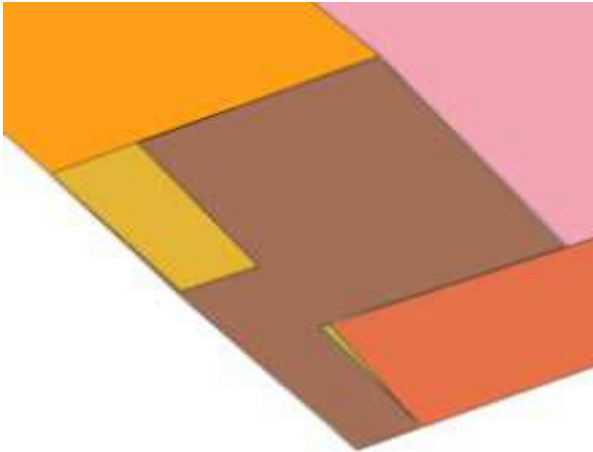
No obstante, se describe la entrada de la finca como: Esta finca tiene su entrada por una vereda que arrancando de la carretera antes citada y mediante un puente que cruza la roba (...), llega a los ejidos de esta finca y tuerce en dirección este, hasta llegar a otra finca de la vendedora.

Aun entendiendo el carácter privativo que se suele atribuir a estos ejidos, lo cierto es que la definición exacta de ejido es: Campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra, y donde suelen reunirse los ganados o establecerse las eras. Definición que entraría en conflicto con la propia descripción que proclama que pertenecen a esta finca. Dejando a un lado el uso lingüístico y costumbres, tampoco se puede determinar la delimitación de estos ejidos.

La nueva descripción de la finca en cuanto a esta entrada elimina la mención a los ejidos, lo que podría entenderse como la voluntad de los promotores de incluirlos en la delimitación de su finca –nada se especifica acerca de ello–. No obstante, también modifica esta entrada sustancialmente: La finca tiene su entrada por el linde Sur, directamente desde la carretera (...) Es decir, se eliminar cualquier ambigüedad que pudiera surgir de la anterior descripción, como puede ser el hecho de que no es posible

determinar si la vereda de entrada forma parte o no de la finca. Además, también eliminaría cualquier posible servidumbre a favor del alegante (servidumbre que, por otro lado, no aparece inscrita en la finca del promotor).

Superficies en conflicto



- Intersección de 53,16 m² con delimitación aportada de finca 43862
- Intersección de 1,66 m² con delimitación aportada de finca 65578

Histórico catastral La cartografía catastral de la referencia 03099A065001360000TO ha sufrido diversas modificaciones que no ayudan a la resolución del conflicto, pues en ocasiones refleja patentes invasiones de terrenos adyacentes, en la penúltima modificación, vigente hasta el 05/12/2022, solo determina una superficie de 204 m², hasta llegar a la última modificación de 356 m² que ahora se pretende inscribir.

Conclusiones. La magnitud de la diferencia de superficie no debe representar un obstáculo ni denegar automáticamente la rectificación –mientras no se establezcan unos límites, la tarea de diferenciar un dato erróneo de una inmatriculación no es en absoluto fácil–. Sin embargo, en el presente caso, no es posible determinar sin ausencia de dudas si la rectificación pretendida se hace en perjuicio o no de fincas colindantes.

Los linderos son, en la mayoría de los casos, imprecisos, insuficientes y, sobre todo, unilaterales. Los interesados acuden o acudieron –en el sentido de que las descripciones se arrastran de un título a otro– al notario, este les pregunta sobre la descripción de su finca y aquellos establecen los lindes de su finca, bajo pena de falsedad... o desconocimiento, o conocimiento ambiguo o incorrecto.

Los “nuevos” linderos actualizados en base a la información catastral, aun pudiendo ser más precisos, también pueden ser erróneos, como pone de manifiesto la multitud de discrepancias o incoherencias alegadas por los colindantes en expedientes de rectificación registral o notarial u observadas a simple vista sobre ortofotos. El que un colindante no alegue en el trámite de una alteración catastral tiene la misma problemática que un procedimiento registral o notarial: no es una aprobación expresa del deslinde.

El deslinde notarial del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, si bien es todavía más arduo y probablemente más proclive a un desenlace infructuoso por desacuerdo entre colindantes, también es, sin duda alguna, la única garantía de creación o establecimiento de una realidad física mínima –además de una sentencia judicial o, aunque probablemente en menor medida, una conciliación registral–, en la que una cantidad considerable de colindantes conocidos –no hay que olvidar que, otra vez, los linderos los aporta el interesado, aunque adicionados por la información catastral– determinan su “vecindario” y los supuestos límites entre sus supuestas fincas. El uso indiscriminado del término “supuesto” en lugar de “real” aliena de la pacífica realidad física entre

colindantes, que es determinante, aun en perjuicio de supuestos posibles terceros que reclamen trozos de la corteza terrestre incluidos en las superficies de aquellos. Cabe destacar que, independientemente de si estos terceros están o no de acuerdo, están sujetos al Registro de la Propiedad, su publicidad y el principio de *prior in tempore, potior in iure* hasta que se demuestre lo contrario o se compruebe su inexactitud.

Es importante destacar que ninguna institución tiene la intención de entorpecer o dilatar el flujo de procedimientos legales; no obstante, tampoco se pretende ignorar eventuales perjuicios, los cuales podrían incluso constituir potencialmente actos de prevaricación. Es fundamental recordar que, si bien las responsabilidades del registrador en asuntos relacionados con la propiedad inmobiliaria pueden estar delimitadas, es la integridad de la base de datos registral la que se busca enmendar. En consecuencia, es imperativo que esta base de datos sea objeto de una atención y supervisión constantes, con el fin de prevenir, en la mayor medida posible, su uso indebido y la inclusión de información imprecisa.

Fundamentos de Derecho:

A la vista de la documentación y alegaciones presentadas, y tras la comprobación y comparación por el registrador que suscribe de la representación gráfica objeto de inscripción con la que consta actualmente en Catastro y con las aportadas por los alegantes, resulta evidente que de las mismas existe una posible invasión de su superficie sobre las colindantes, pudiendo encubrir una mutación jurídico real que debería verificarse por los cauces legales previstos.

Teniendo en cuenta que en este supuesto no resulta pacífica la representación gráfica aportada en relación con las fincas colindantes, y a la vista del resultado de las referidas comprobaciones y de las dudas de identidad delimitativa en la superficie y linderos de la finca en cuestión, lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo con los colindantes afectados, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador o, en su defecto, instando el procedimiento de deslinde que contempla el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (en caso de fincas inmatriculadas y no colindantes con dominio público, cuyo deslinde se practicará conforme a su legislación específica) o acudiendo al correspondiente órgano judicial.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestimadas sobre denegación de inscripción de representación gráfica por interposición de alegaciones de colindantes, entre otras:

- 19/07/2016 - BOE-A-2016-8564.

De igual modo la oposición de otro colindante sumada a la existencia de una controversia judicial relativa a la delimitación física de la finca, con independencia de cuál sea la naturaleza y objeto concreto de la acción entablada, muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de inscripción del título de propiedad de quien se opone, la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento está justificada al quedar acreditado que se trata de un miembro de la comunidad hereditaria del titular registral fallecido.

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 los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: "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”.

– 14/11/2016 - BOE-A-2016-11323.

Como ha reiterado este centro directivo (cfr. Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016), según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que 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). 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. Además, según el precepto corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Como ha reiterado este centro directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, en especial de los historiales registrales y las representaciones gráficas de las fincas, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertida, la invasión del colindante, que igualmente conlleva dudas de que pudiera afectarse a los derechos de terceros cuyo derecho de servidumbre de paso se encuentra inscrito gravando la finca colindante.

Aunque, como señala el artículo 199, “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”, ello no puede entenderse, como pretende el recurrente, en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador...

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, que 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”.

– 11/02/2020 - BOE-A-2020-6666.

No se inscribe una representación gráfica alternativa a la catastral, tras el expediente del art. 199 LH, por dudas fundadas en la identidad de la finca atendiendo a alegaciones de un colindante titular de la matriz de la que se segregó la finca y la gran diferencia con el Catastro y ello a pesar de que la superficie coincidía con la inscrita. La notificación a colindantes –incluidos los catastrales en la alternativa– es un requisito esencial.

– 18/02/2020 - BOE-A-2020-7075.

Estimada. 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.

En el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes.

– 04/03/2020 - BOE-A-2020-7199.

Analiza los defectos formales de la calificación también el fondo ya que pese a éstos, el recurrente en su escrito de recurso entra en el fondo del asunto. Grave desproporción entre finca registral resultante de segregación y superficie de representación gráfica catastral y oposición de colindante.

– 11/03/2020 - BOE-A-2020-7350.

El comienzo del cómputo “a partir del día siguiente», en los plazos fijados por meses o años no supone que el *dies ad quem* concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior aquel en que comenzó dicho cómputo, esto es haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión “de fecha a fecha”. Artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015. La duda de identidad es fundada cuando la oposición colindante se fundamenta en informe técnico contradictorio, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno.

En el presente caso resultan fundadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica. La oposición del colindante se fundamenta en informe técnico contradictorio, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno, con independencia de que exista o no un engalaberno.

– 01/06/2020 - BOE-A-2020-8402.

Las circunstancias concurrentes denotan la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

– 07/06/2021 - BOE-A-2021-10788.

El exceso de cabida tiene por objeto rectificar un erróneo dato en la descripción de la finca registral pero sin que pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la descripción registral. El registrador a la vista de la oposición del colindante debidamente sustentada, debe adoptar un juicio de identidad de la finca motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

– 13/12/2021 - BOE-A-2021-21742.

Recuerda la doctrina el modo en que ha de tener lugar la calificación del registrador cuando se pretenda la inscripción de una representación gráfica.

Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formula oposición expresa por parte de tres titulares registrales de fincas colindantes notificados, aportando informes técnicos y documentación gráfica, alegando que dicho patio no es propiedad exclusiva del promotor, sino compartido o mancomunado con los colindantes.

La registradora deniega la rectificación pretendida ahora porque aprecia que existen dudas fundadas de invasión de finca colindante, dado que “de las alegaciones efectuadas y los documentos incorporados resulta claramente que la titularidad del mencionado patio no es pacífica, prueba de ello es la existencia de varios procedimientos judiciales que se encuentran aún pendientes de resolución.

– 22/12/2021 - BOE-A-2022-182.

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de documentación contradictoria, reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral 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, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

– 24/05/2023 - BOE-A-2023-14771.

La existencia de una controversia sobre la inscripción de un exceso de cabida, refrendada con antecedentes judiciales, justifica la denegación de la práctica de la inscripción.

– 04/07/2023 - BOE-A-2023-17015.

Las rectificaciones de cabida solo son admisibles en cuanto tengan por objetivo modificar un dato erróneo para hacer coincidir la medida registral con la medida física de la finca previamente delimitada como objeto de derecho, es decir rectificar un error en la cabida inscrita. En los restantes casos, lo procedente es inmatricular la diferencia de

cabida, la superficie no registrada, que es otra realidad física, otra finca. La base gráfica inscrita delimita con plenos efectos la finca objeto del derecho inscrito.

– 12/07/2023 - BOE-A-17411.

La existencia de indicios de inmatriculación encubierta mediante una agregación, es motivo suficiente para suspender el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 LH.

– 25/07/2023 - BOE-A-2023-20141.

La existencia de indicios de doble inmatriculación en caso de inscripción de la representación gráfica solicitada, es suficiente para no iniciar la tramitación del expediente del art. 199 LH.

– 07/11/2023 - BOE-A-2023-24451.

La magnitud del exceso de cabida, por sí sola, no justifica las dudas de identidad, salvo que concurra con otros indicios de que se está alterando la realidad física de la finca. La fundamentación de la nota de calificación negativa debe ser aún más rigurosa en caso de ausencia de oposición de colindantes.

– 05/12/2023 - BOE-A-2023-26415.

La oposición del colindante evidencia la existencia de una controversia que no puede resolverse en el expediente del artículo 199 LH.

En virtud de los hechos y fundamentos expuestos, el registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción de la base gráfica solicitada.

Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (art. 323 de la Ley Hipotecaria.)

De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Germán Rodríguez López registrador/a de Registro Propiedad de Orihuela 1 a día doce de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. G. R. interpuso recurso el día 26 de febrero de 2024 mediante escrito en el que después de relatar todos los hechos acaecidos en el procedimiento registral de referencia, formulaba las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero: (...)

Cuarto. En la calificación que realiza el Sr. Registrador de la Propiedad, la cual esta parte reconoce que ha sido fundamentada y motivada en toda su extensión, habiéndose estudiado con gran precisión se llega a la conclusión en su calificación de que “existe una posible invasión de su superficie sobre las colindantes, pudiendo encubrir una mutación jurídico real...”

Las superficies de conflicto son 53,16 m² en la finca 43.862 y 1,66 m² en la finca 65.578.

Quinto. Que el letrado J. A. I. T., colegiado 1.198 ICAE, con NIF (...) ha sido autorizado a presentar el presente recurso, dentro del plazo reglamentario con arreglo a los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Se expresa la calificación con una gran claridad y de forma muy detallada, lo cual la parte promotora de este expediente agradece, sin embargo discrepa de la calificación emitida en base a los siguientes fundamentos que se van a enumerar de forma ordenada.

El primer fundamento que esta parte quiere expresar es la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública consistente en que la "La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar por medio de la escritura de rectificación presentada, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados", debemos situarnos en el contexto histórico de la época.

En el año 1900 (como señala la descripción catastral), hace 124 años la vida era muy diferente, los instrumentos de medición eran poco precisos. Por lo que el error involuntario era algo habitual que con el tiempo se arrastra hasta el presente si no es corregido. Nada descabellado es pasar de 241 m² a 355,86 m² para una finca inmatriculada hace más de 100 años,

Debe tenerse en cuenta que antes de 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.

Reconoce esta parte que fuera del planteamiento anterior, modificar cualquier cabida sería englobar la finca registral originaria y una superficie colindante adicional, lo que esta parte promotora jamás plantearía ya que no sería acorde al principio de legalidad.

Lo que se pretende es permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca en cuestión.

Segundo. 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).

Debe tenerse en cuenta que ha sido comunicada al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela la representación gráfica aportada, sin presentar ninguna alegación por lo que no se invade ningún dominio público, tampoco ninguna finca ya que la clave está en el linde sur de la finca 43862 (...), debido a que su linde sur es la casa de J. G. T., si fuese el linde que presenta el alegante dicha finca lindaría con la carretera (...) Lo que ha realizado el alegante es incorporar una franja estrecha de tierra (53,16 m²) a su finca pero eso provoca que no coincidan los lindes que utiliza en la medición con los registrales no entiendo como la ingeniera ha medido hasta la carretera la finca n.º 43.862 y además ello provoca que la finca n.º 76899 linde al oeste con F. A. H. cuando en el registro la propiedad indica que linda al Este.

Como bien corrigió el alegante en su alegación n.º 5, página 3 de la calificación, afirmó que la finca n.º 76899 sólo linda al Este con M. R. G. R., por tanto no linda al Oeste, lo que implica que no coinciden los lindes registrales con los que ha utilizado para la medición la parte alegante en la parcela n.º 43.862, de este modo añade 53,16 m² de la parcela a la n.º 43.862.

Tercero. En la resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014 según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos –tales como las edificaciones–: ubicados en el interior de ella, ni

tampoco a la identidad del titular catastral, pues “desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ‘ab initio’, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos”. Por tanto no debemos considerar que cuando se compró la casa se compró sin parcela, de hecho existen dos referencias catastrales (...), es más en aquella época lo más importante era la casa, el terreno se entendía que iba con la casa que era lo más importante.

En el presente caso, si bien la calificación se fundamenta en la oposición del colindante que se acompaña de informe técnico y georreferenciación que manifiesta una superficie asignada a la finca, resulta destacable que la oposición del colindante, aunque debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, evidencian que no existe conflicto entre los colindantes, pues en todo caso quedan respetados los linderos de la finca de quien se ha opuesto a la inscripción pretendida. La medición realizada por el ingeniero agrícola de esta parte ha respetado los linderos que constan en el Registro de la Propiedad, como puede verse (...)

Cuarto. En cuanto a la determinación de los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que “una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica) es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma” (Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015).

Sin embargo esta parte manifiesta que no tiene inconveniente en renunciar a la superficie de 1,66 m² que según la parte alegante es la invasión en la finca n.º 65578, por lo que la controversia estaría solamente en la finca n.º 43.862.

Quinto. Por último invocar la doctrina de la Resolución de 14 de junio de 2021, que expresa que “la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor” Hemos respetado los linderos de la parcela n.º 43.862 como se ha argumentado anteriormente guiándonos por los linderos registrales, con respecto a la parcela n.º 65578, no tenemos inconveniente en aceptar las pretensiones de la parte alegante en base al principio de proporcionalidad (1,66 m² superficie invadida).

Por todo lo expuesto,

Solicito:

Que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública estime el presente recurso y revoque la nota de calificación del Sr. Registrador, en base a los hechos y fundamentos de Derecho invocados en el presente recurso, en su defecto se solicita la estimación parcial y por tanto pueda tener acceso al Registro de la Propiedad de Orihuela n.º 1 la escritura de modificación de descripción de finca otorgada ante notario el día 3 de mayo de 2023.»

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 541 del Código Civil; 9, 10, 103 bis, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1991, 19 de febrero y 22 de julio de 2016, 19 de julio de 2018 y 16 de octubre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012, 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo, 21 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 11 de marzo, 1 y 15 junio y 2 de diciembre de 2020, 14 de junio y 22 de diciembre de 2021, 19 de enero de 2022, 24 de mayo, 12 y 27 de julio, 7, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 11 de enero y 20, 24 y 27 de febrero de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública se solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca 76.899 del término de Orihuela y de la georreferenciación alternativa aportada, ante la inexactitud de la georreferenciación catastral, modificando su superficie registral de 241 metros cuadrados a 355,86 metros cuadrados, sus linderos registrales, que son: «norte, resto de finca matriz de la que ésta se segregó, propiedad de M. T. S.; sur, roba (...) que la separa de la carretera (...); este, propiedad de M. T. S. y oeste, la de J. C. R. Esta finca tiene su entrada por una vereda que arrancando de la carretera antes citada y mediante un puente que cruza la roba (...), llega a los ejidos de esta finca y tuerce en dirección este, hasta llegar a otra finca de la vendedora», solicitando ahora la inscripción de sus linderos actualizados que son: «norte, sur y oeste, F. A. H.; y este, J. C. R. La finca tiene su entrada por el linde sur, directamente desde la carretera (...)».

2. Presentada dicha escritura pública en el Registro de la Propiedad, aportándose una georreferenciación alternativa con informe de validación gráfica de contenido positivo, del que resultan titulares registrales y catastrales afectados, el registrador inicia la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. En su tramitación el colindante don F. A. H. presenta alegaciones al entender que la georreferenciación alternativa aportada invade terrenos de su propiedad, alegando además que los linderos cuya inscripción se propone son erróneos, «por cuanto señala que por el viento oeste linda con F. A. H. y por el viento este con J. C. R., cuando de los planos que obran en el informe pericial aportado, se desprende que por el viento Este se linda con propiedad del compareciente y por el viento oeste, con propiedad de don J. C. R.». Sustenta sus alegaciones en un informe técnico en el que se aporta una georreferenciación de su finca que presenta solape con la del objeto del expediente en dos puntos. Basándose en esas alegaciones el registrador deniega la inscripción por dudas en la identidad de la finca objeto del expediente, por proceder la finca objeto del expediente de segregación, refiriéndose solo a la casa que se ubica dentro de ella, sin alusión a terreno adyacente alguno. Además, resultan invadidas dos fincas la registral 43.862 en 53,16 metros cuadrados y la registral 65.578 en 1,66 metros cuadrados, lo que puede suponer un indicio de controversia que no puede ser resuelto por el registrador, sino por el acuerdo de los titulares, o en su defecto por la autoridad judicial. Y por último existen errores en la descripción actualizada de la finca objeto del expediente, referentes a los linderos este y oeste, que están intercambiados y por no hacerse referencia a la existencia de la servidumbre de acceso a la finca 23.949.

3. Contra dicha nota de calificación recurre la titular registral. En su escrito de interposición del recurso se allana a rectificar la georreferenciación alternativa aportada respecto a los 1,66 metros cuadrados invadidos en la finca registral 65.578 de Orihuela, pero recurre la invasión de los 53,16 metros cuadrados en la finca 43.382, porque la georreferenciación alternativa aportada al expediente respeta los linderos registrales de

la finca 43.382, lindero norte de la finca 76.899, según el Registro, pero si se diera por buena la georreferenciación aportada por el alegante, se alterarían dichos linderos y la realidad física de esta finca, amparada en su día por el folio registral, puesto que la casa lindaría por el oeste con la finca registral 43.382, lo que no resulta del Registro, donde linda con don J. C. R.

4. Procede analizar, por tanto, los argumentos con los que el registrador funda sus dudas de identidad de la finca. Respecto a la invasión en 1,66 metros cuadrados de la finca 65.578, la denegación registral debe confirmarse, al allanarse la recurrente a ello. Por ello, es preciso presentar una nueva georreferenciación alternativa que respete la geometría de la finca 65.578, rectificando la superficie, pues es la georreferenciación la que determina la superficie de la finca, como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 junio de 2020 entre otras.

5. Respecto a la invasión de los 53,16 metros cuadrados, la recurrente no se allana a la pretensión del alegante, por entender que se han respetado los linderos registrales de la finca 43.382, cuyo lindero sur es la casa existente en la finca 76.899, objeto del expediente. Pero, si se aceptara la alegación del colindante, se variarían los linderos de su finca, puesto que la casa no sería el lindero sur, sino el lindero este y sur de la misma, que también estaría integrado por la vereda de acceso de esa finca, lo cual no resulta del Registro. Por tanto, conforme a la Resolución de esta Dirección General de 29 de noviembre de 2023, entre otras, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida en este punto es o no ajustada a Derecho.

6. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

7. Ciertamente, como declaró 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, la doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de esta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se

produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

8. La nota de calificación del registrador es impecable, desde el punto de vista formal, al relatar en el apartado de los hechos los trámites del expediente y una exposición exhaustiva de la alegación del colindante, sobre la que realiza un análisis, con base en el cual fundamenta sus dudas en la identidad de la finca. Esas dudas derivan del carácter inexacto de los linderos, que impiden determinar la exacta identificación de la finca, lo cual es necesario para que la georreferenciación pueda ser inscrita. Sin embargo, esta Dirección General entiende que, aunque sean imprecisos, si aportan ciertos argumentos que son claves para resolver el recurso.

Si atendemos al contenido del Registro, resulta que la finca registral 76.899 de Orihuela procede de la segregación por el lindero sur de una finca matriz, con la que linda por el norte, la finca 43.382, la cual linda al sur con la casa de don J. T. G., que es la edificación que se asienta en la finca 76.899. El alegante, aunque sea titular registral y su alegación merezca especial consideración altera con la georreferenciación aportada los linderos registrales, sin que acredite título para ello, puesto que de admitirse su alegación en este punto, la finca 43.382, ya no lindaría al sur con la casa de don J. T. G., hoy la recurrente, sino que lindaría al este con la misma y al sur, lindero que también estaría integrado por la vereda de entrada, sin que ello resulte del contenido del Registro. Además, se modificaría también la configuración perimetral de la finca 76.899 de Orihuela, que linda registralmente por el oeste con don J. C. R., mientras que según la georreferenciación aportada por el alegante lindaría con el propio alegante don F. A. H. y en parte con don J. C. R., en contra del contenido registral, siendo esta cuestión clave para no estimar la alegación del colindante, al alterar la realidad física del folio registral.

9. Y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 14 de noviembre de 2016, invocada por el registrador en su nota de calificación, 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. Ninguno de estos supuestos se produce en el caso de la finca 43.382. Por ello, el juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 21 de abril de 2016, entre otras.

Afirma el registrador en su nota de calificación, invocando las resoluciones antes citadas: «en el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, en especial de los historiales registrales y las representaciones gráficas de las fincas, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertida, la invasión del colindante, que igualmente conlleva dudas de que pudiera afectarse a los derechos de terceros cuyo derecho de servidumbre de paso se encuentra inscrito gravando la finca colindante». El argumento principal alegado por la recurrente es la alteración del lindero registral sur de la finca 43.382. A ello debe añadirse la modificación del lindero oeste de la finca registral 76.899 objeto del expediente. Y ese argumento debe ser suficiente para que el registrador no deba estimar las alegaciones del colindante, puesto que a diferencia de lo que ocurre en las resoluciones que cita, de los historiales registrales de las fincas 76.899 y 43.382 resulta que la primera colinda al

norte con la segunda y la segunda colinda al sur con la primera, pues así hemos de interpretar ese lindero cuando se identifica con la casa de don J. T. G., que se segrega de la finca 43.382. Por tanto, el registrador parte de un error de concepto al fundamentar su juicio de identidad, al no atender a dicho lindero, ni al lindero oeste de la finca 76.899, también modificado con la alegación del colindante. Y esta circunstancia no puede obviarse por el hecho de que, como dice el registrador, los linderos puedan ser inconcretos, como consecuencia de la elasticidad de los mismos, característica esencial de las descripciones literarias, que a pesar de ello, ofrecen un punto de partida objetivo para que el registrador pueda determinar que el lindero sur de la finca 43.382 es la casa que se ubica en la finca 76.899 objeto del expediente y que el lindero oeste es la finca de don J. C. R., que es la parcela con referencia catastral: 03099A065002790000TH. Es decir, que el lindero sur se identifica con la casa, pero es la finca registral 76.899, con sus 241 metros cuadrados, según Registro y no solo con los 102 metros cuadrados que ocupa la casa sobre la superficie de la finca.

10. Como declaró la resolución de esta Dirección General de 14 de junio de 2021, que invoca la recurrente, «la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada, resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor». En el presente caso, la georreferenciación alternativa aportada por el promotor del expediente respeta el lindero registral sur de la finca 43.382 y el lindero oeste de don J. C. R., que se alteran con la georreferenciación aportada por el alegante.

11. La cuestión clave para resolver el recurso es determinar si, con arreglo al contenido del Registro se ha alterado la realidad física de la finca objeto del expediente amparada por el folio registral, lo cual constituye el límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así lo señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014 y 21 de marzo de 2016, o la de 2 de diciembre de 2020, entre otras, al declarar: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto de cabida declarado».

12. En el presente caso, la georreferenciación aportada por el alegante altera la realidad física amparada por el folio registral, que respeta el promotor del expediente, en cuanto a los linderos norte y oeste de la finca objeto del expediente, como hemos dicho. La finca 43.382 de Orihuela, esta se describe como «una tahúlla, tres octavas y ocho brazas, o dieciséis áreas y sesenta y siete centiáreas, que linda al norte azarbe (...); este, la finca anterior; sur, con casa que de la finca matriz se ha segregado y vendido a J. G. T.». Por tanto, el lindero sur es la casa segregada de la finca 43.382 y vendida a don J. T. G., hoy la finca objeto del expediente. Si se aceptara la alegación de la recurrente dicha casa ya no estaría al sur sino al este y su lindero sur sería, además, la

vereda de entrada. Y alterando el lindero oeste de la finca 76.899, altera la realidad física del folio registral, pudiendo encubrir una segregación y agrupación no documentada ni consentida de la franja de terreno a la finca del alegante, al extender la georreferenciación de la finca del alegante a parte de los ejidos, que parecen integrarse en la finca objeto del expediente.

13. Respecto a las dudas del registrador sobre la titularidad de los ejidos de la finca objeto del expediente, ciertamente tiene razón respecto a que el ejido es un «campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra». Ello determinaría el carácter público de la vereda de entrada a la finca. Sin embargo, es dudoso que la expresión ejido en la descripción de la finca se haya utilizado en ese sentido, siendo discutible la naturaleza pública de esos ejidos. Circunstancia esta que ha sido ratificada tácitamente por el Ayuntamiento de Orihuela que, habiendo sido notificado, ninguna alegación ha presentado a la inscripción de la georreferenciación objeto del expediente. Por otro lado, también resulta de la descripción registral que esa franja de terreno denominada vereda de acceso a los ejidos de la finca que tuerce hacia el este hasta llegar a otra finca de la vendedora, pertenece a la finca 76.899, pues la descripción no se refiere a la casa que mide 102,05 metros cuadrados, cuando la finca tiene una extensión total según Registro de 241 metros cuadrados. Es decir, que la descripción no se refiere solo a la casa, sino a un terreno adyacente que solo puede ser y la vereda de entrada y ejidos que rodean la casa, hasta llegar a otra finca de la vendedora al este.

Es decir, al contrario de lo que entiende el registrador en su calificación, cuando declara «la nueva descripción de la finca en cuanto a esta entrada elimina la mención a los ejidos, lo que podría entenderse como la voluntad de los promotores de incluirlos en la delimitación de su finca nada se especifica acerca de ello. No obstante, también modifica esta entrada sustancialmente: La finca tiene su entrada por el linde Sur, directamente desde la carretera de Almoradí a Rafal. Es decir, se eliminar cualquier ambigüedad que pudiera surgir de la anterior descripción, como puede ser el hecho de que no es posible determinar si la vereda de entrada forma parte o no de la finca. Además, también eliminaría cualquier posible servidumbre a favor del alegante (servidumbre que, por otro lado, no aparece inscrita en la finca del promotor)», entiende esta Dirección General que la pertenencia de los ejidos a la finca no puede discutirse, en vista de la descripción registral, pues incluye su superficie, pues la casa mide 102,05 metros cuadrados y la finca 241 metros cuadrados y falta de oposición del Ayuntamiento, respetando esta situación la georreferenciación aportada.

14. Posiblemente, estemos ante un signo aparente de servidumbre entre dos fincas pertenecientes en un principio a un mismo propietario, quien establece ese signo aparente, que se mantiene al separarse la propiedad de las dos fincas, a que se refiere el artículo 541 del Código Civil, cuando dispone: «La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas, establecido por el propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura», siendo según la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de julio de 2016 una servidumbre tácitamente constituida, si no de expresaba nada en contrario en el título de adquisición de la finca y únicamente cabe estimarla subsistente en el supuesto de que represente una verdadera utilidad actual para el predio dominante, aun cuando no se haya hecho desaparecer el signo aparente ni se formule manifestación en contrario en los títulos de enajenación.

Los presupuestos para el nacimiento y constitución de esta servidumbre, se determinan por la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1991 y son: a) la existencia de uno o dos predios pertenecientes al mismo propietario; b) una situación de hecho en el predio único o en ambos consistente en que resulte visible y fácilmente comprobable la existencia del servicio prestado; c) que dichos signos hayan sido establecidos por el titular de ambos predios o de la finca única que luego se divide, pero no es necesario que el signo aparente de servidumbre lo cree el propio dueño de ambos

fundos, sino que basta con que, constando previamente las servidumbres a favor y en contra de las respectivas fincas, el adquirente de ellas, si una vez bajo su titularidad no las hace desaparecer, ello implica y comporta un resultado equivalente a la creación por él mismo de dichos signos que implícitamente ha consentido y aceptado; d) que el estado de hecho se transforme en gravamen mediante la enajenación de los fundos o la división del único, subsistiendo el signo, es decir, sin haberlo hecho desaparecer con anterioridad o sin pactar algo sobre la subsistencia de tal servidumbre; e) que la servidumbre cumpla una utilidad para el predio dominante, entendiendo las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero y 22 de julio de 2016 que únicamente cabe estimarla subsistente esta servidumbre en el supuesto de que represente una verdadera utilidad actual para el predio dominante, aun cuando no se haya hecho desaparecer el signo aparente ni se formule manifestación en contrario en los títulos de enajenación, y f) que el signo externo revele de modo inequívoco la existencia de una relación de servicio entre una y otra finca, establecida o mantenida por el dueño en el momento de la enajenación de una de las fincas, como declararon las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2018 y 16 de octubre de 2019.

En el presente caso, parece que se dan esos requisitos puesto que en la descripción registral de la finca 76.899 se hace referencia a la vereda de acceso que tuerce al este «hasta llegar a la otra finca del vendedor» y en la descripción de la finca 23.949 se dice literalmente: «Tiene a su favor servidumbre de entrada por una vereda que cruza por delante de la casa de J. G. T.». Ello determina que la superficie de esa vereda de acceso es de titularidad privada y forma parte de la finca 76.899, como predio sirviente, como así se desprende también de la descripción registral de la finca. Y eso no puede discutirse en la calificación registral. Pero, estando subsistente el signo aparente y la relación de servicio y no habiendo hecho declaración en contrario cuando adquirió la finca 76.899, su titular registral no puede suprimir ahora la existencia de ese signo aparente de servidumbre, constituida tácitamente, pues sigue existiendo la relación de servicio, el signo aparente y la utilidad para el predio dominante. Y en ese sentido, no puede suprimirse su existencia de la descripción de la finca registral 76.899, la cual deberá hacer referencia al signo aparente de servidumbre en favor de la finca 23.949, como entiende el registrador en su nota de calificación, cuando declara que su supresión «eliminaría cualquier posible servidumbre a favor del alegante».

15. Respecto a las dudas manifestadas por el registrador cuando declara en su nota de calificación que «las superficies registrales de las fincas del alegante no han sido modificadas desde su creación. Las superficies registrales coinciden con las mediciones aportadas en informe pericial. No es posible determinar si dichas superficies se hallan íntegramente comprendidas en las delimitaciones registrales, debido al carácter literal (no gráfico) de las descripciones registrales y sus linderos», entiende esta Dirección General que esa circunstancia no es motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación. Las inscripciones de las fincas del alegante son todas previas a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Respecto de estas inscripciones ha declarado esta Dirección General en resoluciones como la de 11 de enero de 2024 (*vid.*, por todas), que antes de la entrada en vigor de la citada ley, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Pero ello no obsta, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de noviembre de 2023, para que aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión.

Y eso es lo que ocurre en el presente caso, puesto que el lindero sur de la finca 43.382, propiedad del alegante, queda claramente identificado cuando se refiere a la casa que de esta finca se segrega. Lo que ocurre es que el informe técnico toma como

única referencia la casa, extendiendo la georreferenciación de la finca del alegante por detrás de la misma, incorporando parte de los ejidos para coincidir con la superficie registral, sin advertir que con ella altera los linderos de la finca 76.899 por el norte y oeste. Pero, no se ha inscrito solo con la casa, de 102,05 metros cuadrados, sino que la finca mide 241 metros cuadrados, al incluir los ejidos, parte de los cuales incluye en su finca el alegante, alterando el lindero oeste de la finca objeto del expediente. Por ello, no es aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 11 de marzo de 2020, invocada por el registrador en su nota de calificación, que ratifica la calificación negativa del registrador, cuando funda sus dudas de identidad en la oposición del colindante, fundamentada en informe técnico contradictorio, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno. A juicio de esta Dirección General, en el presente caso el informe del técnico altera la realidad registral, por una interpretación errónea del técnico en la identificación de la finca colindante, basada en una interpretación literal de la descripción de la finca 76.899, que habla solo de casa, pero que incluye una superficie mayor, por lo que se está refiriendo a la finca sobre la que se ubica la casa.

El hecho de que la superficie no se haya modificado desde la inmatriculación de las mismas no supone coincidencia con la realidad física. Es más, seguramente exista una discordancia en cuanto a la superficie, dada la evolución de las técnicas de medición. Que la medición del técnico coincida con la registral puede explicar por qué extiende la georreferenciación de la finca 43.382 a los 53,16 metros cuadrados por el lado oeste de la casa de la finca 76.899, cuando ello no resulta ni de la descripción de la finca 43.382, donde la casa es el lindero sur y no este, ni de la descripción de la finca 76.899, que linda al oeste con don J. C. R., según Registro y no con don F. A. H., como entiende el alegante. Y cuando dice la casa, se refiere a la finca 76.899, ya que se segregaron más metros de los que tiene la casa, utilizando esta para identificar el lindero. Es decir, aparentemente, el técnico ha adaptado la georreferenciación a la superficie registral y no a lo que resulta de los linderos registrales. Por ello, tampoco es aplicable al presente caso la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2020, que el registrador invoca en su nota de calificación, cuando declara que de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica 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. En el presente caso, sin embargo, quien altera la realidad física amparada por el folio registral es la georreferenciación aportada por el colindante alegante.

Tampoco es aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 22 de diciembre de 2021, también invocada por el registrador en su nota de calificación, cuando declara «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral 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 no es aplicable, por cuanto que, como entiende la recurrente, la georreferenciación alternativa aportada respeta el lindero registral norte y oeste de su finca, por lo que ninguna realidad física se altera, a diferencia de la georreferenciación aportada por el colindante, que limita el lindero sur solo la casa, sin advertir que al agregar la porción que esta aneja a ella al oeste, altera los linderos registrales de las dos fincas, motivo suficiente para determinar que la alegación carece de consistencia jurídica.

16. Respecto a la posible existencia de una contienda latente a resolver por los tribunales, por la invasión de los 53.16 metros cuadrados de la finca 43.382, que a juicio del alegante son invadidos por la georreferenciación alternativa aportada, debemos decir que la georreferenciación alternativa aportada no invade la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de la finca 43.382 del término de Orihuela. La georreferenciación alternativa propuesta respeta el lindero registral norte de la finca 76.899 y el lindero catastral norte de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca registral citada. También se respeta el lindero registral sur de la finca 43.382, que es la casa que se ubica en la finca objeto del expediente. Por ello, entendemos que la alegación carece de la entidad jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ha declarado en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, que en el expediente del artículo 199 no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia. Y como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

Pero, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, la oposición de un colindante no es atendible si lo que alega es que se invade, no ya la finca inscrita a su nombre, sino una finca anexa a ésta, de la que no existe constancia registral ni catastral, ni el colindante aporta documentación alguna con la que pudiera acreditar su supuesta titularidad, concluyendo que la oposición del colindante no está mínimamente fundamentada en derecho. Dicha situación también se produce en el presente caso, pues el informe que soporta altera la configuración de las parcelas catastrales y la finca registrales implicadas, para coincidir con la superficie registral de la finca 43.382. Por ello entiende esta Dirección General que la alegación del colindante, en ese punto, carece de la entidad jurídica suficiente para determinar una culminación negativa de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, no es aplicable al presente caso la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2016, invocada por el registrador en su nota de calificación, cuando declara «la oposición de otro colindante sumada a la existencia de una controversia judicial relativa a la delimitación física de la finca, con independencia de cuál sea la naturaleza y objeto concreto de la acción entablada, muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida». No es aplicable porque ninguna controversia judicial se ha iniciado y, aunque no sea pacífica la geometría de la finca que resulta de la georreferenciación alternativa aportada al expediente con respecto a la aportada por el alegante, no ha justificado la propiedad de esa porción, puesto que su finca linda al sur con la casa de don J. T. G., interpretada como finca 76.899, que le permitiera discutir judicialmente la titularidad de esa concreta franja de terreno.

Por ello, no es aplicable ahora la doctrina de la Resolución de 24 de mayo de 2023, invocada por el registrador en su nota de calificación, por no existir ningún antecedente judicial, lo que es un indicio de que la delimitación de la finca que resulta del Registro, del Catastro y de la realidad aparente, ha sido pacífica, al menos hasta el momento y para que pueda discutirse judicialmente, debe presentarse un título que fundamente la acción respecto a esa concreta franja de terreno, el cual, si se atiende al contenido del Registro, parece que no existe. Por ello, en el presente caso, la mera oposición del colindante no evidencia la existencia de una controversia, pues no resulta del contenido del Registro la propiedad de la franja discutida por parte del alegante. Así, no es

aplicable tampoco la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia, pues la titularidad sobre la franja discutida. En el presente caso no resulta del contenido del Registro, sino de la interpretación del técnico. Ni es aplicable la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 12 y 27 de julio de 2023, en cuanto entienden que la mera existencia de indicios de doble inmatriculación son motivo suficiente para no tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que en el presente caso sí se ha tramitado y ningún indicio de doble inmatriculación hay, pues no resulta del contenido del Registro que el colindante alegante tenga inscrita la franja de terreno discutida.

Y ello no se altera por la alegación del colindante relativa al cerramiento que impide el uso de la servidumbre. Esta cuestión compete a los tribunales de Justicia, tras el ejercicio de la correspondiente acción relativa a la existencia de la servidumbre por parte del propietario del predio dominante 23.949, lo cual no obsta a la inscripción de la georreferenciación.

17. Respecto a las dudas del registrador sobre los errores en la descripción de la finca 76.899 cuya inscripción se solicita, el defecto debe ser confirmado. Evidentemente, como el propio colindante alegante expone en su escrito de alegación, ha habido un error en la identificación de los linderos este y oeste, que deben intercambiarse, reconociendo con ello que la georreferenciación que aporta no se adapta a esos linderos. Por tanto, cuando el promotor del expediente dice que su finca linda: «norte, sur y oeste con F. A. H.», debe decir, «linda norte, sur y este con F. A. H.» y donde dice que al oeste linda con don F. A. H., debe decir «al oeste con J. C. R.», haciendo referencia también en la descripción al signo aparente de servidumbre entre las fincas 76.899 y 23.949 de Orihuela en los términos que hemos determinado en el fundamento de Derecho número 11.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado confirmar parcialmente la nota de calificación respecto a la denegación de la inscripción de la georreferenciación aportada, por invasión de 1,66 metros cuadrados de la finca registral 65.578, a la que se allana la recurrente en su escrito de interposición del recurso y respecto de las inexactitudes descriptivas de la finca 76.899 de Orihuela, debiendo rectificarse los linderos, superficie y referencia al signo aparente de servidumbre entre las fincas 76.899 y 23.949 de Orihuela, en la nueva descripción de la finca, que deberá ser coherente con la nueva georreferenciación a aportar. Pero, debe revocarse la nota de calificación, respecto a la invasión de los 53,16 metros cuadrados de la finca 43.382 de Orihuela, debiendo notificarse, además, al colindante registral por el oeste de la finca objeto del expediente, don J. C. R., que debe ser notificado por su carácter de colindante registral.

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, 16 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.