

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13137 *Resolución de 18 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don M. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, doña Sandra María Martínez Valente, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitaba que, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se inscribiese la georreferenciación alternativa y nueva superficie de 201 metros cuadrados de la finca registral número 7.242 de Mos, que tenía una superficie inscrita de 285 metros cuadrados.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º El veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno fue presentada en este Registro, bajo el asiento número 852 del Diario 88 por Don M. M. G., escritura de pacto sucesorio de mejora con entrega de bienes, autorizada el veintisiete de abril de dos mil veinte, por la Notario Doña Margarita Colunga Fidalgo, número 272 de protocolo, e instancia suscrita por el mismo don M. M. G. de fecha veintiocho de diciembre del año dos mil veintiuno, en la que solicita que no se inscriba la edificación existente sobre la finca 7242 de Mos –objeto de transmisión a favor de Don M. en la citada escritura de pacto de mejora– y que con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se incorpore la base gráfica alternativa para completar la descripción de dicha finca 7242 de Mos, así como la rectificación de su cabida, quedando con la siguiente descripción: Casa de planta baja, de sesenta y cuatro metros cuadrados, destinada actualmente a vivienda y señalada hoy con el número (...), y terreno unido a inculto y peñascos, formando todo una sola finca al nombramiento de (...), de doscientos un metros cuadrados, sita en la parroquia de (...), Municipio de Mos, Pontevedra, que linda: Norte, J. A. C.; Sur, Acabados Martín, S.L.; Este, camino y S. M. M. A.; y Oeste, S. M. M. A.

2.º Habiéndose realizado las correspondientes notificaciones a los titulares colindantes, el día ocho de febrero de dos mil veintidós, don J. A. R. R., en su condición de administrador de Heredero de P. Rivada S.L., y el día dieciséis de febrero de dos mil veintidós, don J. A. H. M., en su condición de administrador de Acabados Martín S.L. presentan escritos de alegaciones en los que se oponen a la inscripción de la base gráfica de la finca de este número por considerar que la finca registral 7242 de Mos, objeto de este expediente, está incluida en la finca que había adquirido Heredero de P.

Rivada S.L. en 2017 en escritura otorgada ante el Notario Sr. López Doval, número 203 de protocolo (se acompaña copia) y que en 2018 vendió a Acabados Martín. Asimismo consideran que el cambio propuesto se opone a lo que consta en Catastro, donde la propiedad no admite duda (se aporta información catastral).

En ambos escritos alegan que la existencia de la finca 7242 fue ocultada por don S. M. M. A. y doña D. N. G. (transmitentes en la escritura de pacto de mejora que motiva este asiento) en el concurso de acreedores 21/2011 tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil 2 de Pontevedra y de la que tuvo conocimiento Acabados Martín SL cuando solicitó la inscripción de la base gráfica de la finca de su propiedad y que fue denegada (asiento 500 del Diario 85).

3.º Habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la ley hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, especialmente en lo relativo a los escritos de alegaciones presentados, se pueden consultar las incidencias del mismo en la Certificación electrónica firmada por mí mediante el Código Seguro de Verificación C.S.V.: (...)

Fundamentos de Derecho

Artículo 199 de la ley Hipotecaria; resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, así como las disposiciones legales y resoluciones que en la misma se citan.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 199 de la ley Hipotecaria, "1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo 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 registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación

positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.”

Considerando que, según la Resolución de diecisiete de enero de dos mil dieciocho, debe recordarse la doctrina reiterada sobre los excesos de cabida –Resoluciones de diecisiete de junio y cinco de noviembre de dos mil dos, veinticinco de mayo de dos mil cinco y, más recientemente, veintiocho de agosto de dos mil trece y treinta de marzo de dos mil quince, y debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones –de diecinueve de abril, dos de junio y trece de julio de dos mil once y veinticinco de febrero, tres y cuatro de abril y seis de mayo de dos mil trece–, de que: a. La registración de un exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c. que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca; y d. las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

Considerando que, si bien el juicio de identidad del Registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterios objetivos tal y como resulta de las Resoluciones de ocho de octubre de dos mil cinco, dos de febrero de dos mil diez, trece de julio de dos mil once, dos de diciembre de dos mil trece, tres de julio de dos mil catorce, diecinueve de febrero de dos mil quince y veintiuno de abril de dos mil dieciséis, entre otras, y que, según Resolución de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, aunque 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, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del Registrador.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de diecinueve de julio de dos mil dieciséis –reiterado en otras posteriores–, 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 cinco de marzo de dos mil doce, 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 finalmente, de acuerdo con la Sentencia 102/2018 del Juzgado de Primera Instancia número uno de Pontevedra, declarada firme el siete de diciembre de dos mil dieciocho, relativa a la denegación de la inscripción de una base gráfica registral conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que señala: «... En este estado de cosas, la denegación de la inscripción está justificada. No, naturalmente, porque las alegaciones de los propietarios colindantes deban prosperar necesariamente, esto es, porque sean ajustadas a derecho y estimables en un eventual futuro litigio, lo que no se prejuzga. Sino porque, partiendo de que nada hay en ellas que resulte arbitrario y que se aportaron además certificaciones catastrales y títulos de propiedad que pudieran contradecir la configuración que el demandante pretende de su finca, la duda estaba justificada y con ello la necesidad de su resolución, en su caso, ante los tribunales y no en sede Registral.»

Calificación.

Se suspende la inscripción del precedente documento por haber evidencia de que la base gráfica que se pretende inscribir está incluida en la finca 21683 de Mos, propiedad de Acabados Martín, S.L., tal y como resulta de las alegaciones presentadas.

Contra esta calificación (...).

Redondela, 25 de Marzo de 2022. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Sandra María Martínez Valente».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. G. interpuso recurso el día 27 de abril de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera. Don J. A. R. R., en su condición de administrador de la mercantil “Herederos de P. Rivada, SL”, y don J. A. H., en su condición de administrador de la mercantil “Acabados Martín, S.L.”, presentan escritos de alegaciones en los que se oponen a la inscripción de la Base Gráfica de la finca considerando que está incluida en la finca que había adquirido la mercantil “Herederos de P. Rivada, SL” con fecha 1 de marzo de 2017, en escritura otorgada ante el Notario de O Porriño, don Joaquín López Doval, número 203, y que con fecha 20 de junio de 2018, ante el mismo notario y número 725 de su protocolo vendió a la mercantil “Acabados Martín, SL”. Asimismo, consideran que el cambio propuesto se opone a lo que consta en Catastro, donde la propiedad no admite duda (...).

En ambos escritos, alegan que la existencia de la finca 70242 fue ocultada por don S.M. M. A. y doña D. N. G. (transmitentes en la escritura de pacto sucesorio de mejora que motiva este asiento) en el concurso de acreedores 21/2011 tramitado ante el Juzgado de lo Mercantil 2 de Pontevedra.

Segunda. Las anteriores afirmaciones, carecen de fundamento y certeza, en virtud de las evidencias existentes que avalan los siguientes razonamientos:

I. Si los señores J. A. R. R. y don J. A. H. M. dicen que la finca 7.242 forma parte de la finca que habían adquirido finca registral n.º 21.683 de Mos, cómo pueden decir que fue ocultada por don S. M. M. A. y doña D. N. G.

II. El concurso de acreedores ha finalizado con fecha 8 de agosto de 2019 y se notificó a todas las partes personadas, la mercantil “Herederos de P. Rivada, SL” era uno de ellos, y no hubo oposición alguna (...).

III. Aportan información catastral diciendo que lo que se pretende inscribir se opone a lo que consta en catastral y que no existe lugar a duda sobre que la finca n.º 7.242 es parte de la finca registral n.º 21.683 de acuerdo con la base de datos de catastro (aportan información catastral).

Sin embargo, esto no es así, dado que a resultas de la información catastral (...) son las mercantiles “Herederos P. Rivada, SL” y “Acabados Martín, SL” las que tienen mal cartografiada su propiedad.

La finca registral n.º 7.242 en la base de datos de Catastro es la referencia catastral n.º 36033A059004270003GJ.

La finca registral n.º 21.683 en la base de datos de catastro está reflejada por tres referencias catastrales que son las no 36033A059004270001DG; 36033A059004270002FH; 36033A059004270000SF (un total de 4,390 m²) muy lejos de lo que realmente aparece en el documento y en los libros del Registro de la Propiedad de Redondela, aporato certificación registral de fecha 8 de marzo de 2022. Tiene unos 10999 metros cuadrados y n.º 4.390 m².

La finca registral n.º 21.683 que compró la mercantil “Herederos P. Rivada, SL” según título de propiedad tiene la siguiente descripción:

“(...)”, tojal y monte, de la superficie de mil novecientos noventa y nueve metros cuadrados Linda; Norte, herederos de J. A. G.; Sur, S. M. M. A. y F. C.; Este, S.M. M. A. (que es la finca registral n.º 7.242) y F. C.; y Oeste, vía férrea,

Título. Le pertenece en virtud de escritura de Agrupación de fincas y declaración de obra nueva documentada en virtud de escritura autorizada en Porriño, ante el que fue Notario de dicha residencia, don Ernesto Regueira Núñez, el día 19 de octubre de 2007, con el número 2263 de orden de protocolo, subsanada en virtud de otra escritura autorizada por el mismo Notario el día 20 de diciembre de 2007, con el número 2.549 de orden de su protocolo (...).

IV. En la certificación registral de fecha 8 de marzo de 2022, podemos apreciar que hubo un cambio en el lindero Este que ya no aparece M. M. A. (pues según la Ley Hipotecaria cualquier modificación se hace previa comunicación) y la propia compañía mercantil “Acabados Martín, SL” dice en sus alegaciones que tuvo conocimiento de la existencia de la finca registral n.º 7.242 cuando solicitaron la inscripción de la Base Gráfica de la finca de su propiedad de 1.999 metros cuadrados y que les fue denegada (asiento 500 del Diario 85).

V. Según información del visor de alertas Geográficas de la página de los Registradores de España, la mercantil “Acabados Martín, SL”, pretendió además elevar los metros de la finca que compró en el año 2018 a la mercantil “Herederos de P. Rivada, SL” de 1.999 m², casi al doble c inscribir también como parte de la finca el camino con referencia catastral n.º 36033A059090290000SG que es público.

Tercera. Finalmente, la pretensión de inscripción objeto de recurso debe ser admitida. Toda vez que, ni se altera la realidad física exterior, ni existe duda sobre la identidad de mi finca. Ciertamente, la mera oposición del colindante no puede determinar la denegación, su acogimiento debe ser razonado y su duda justificada, para el caso que nos ocupa, tal y como he acreditado, no existe evidencia de inclusión de la base gráfica en la finca propiedad de “Acabados Martín, SL”, los argumentos (de “Herederos de P.

Rivada, SL” y “Acabados Martín, SL”) carecen de fundamento por lo que deben ser desestimados.»

IV

Mediante escrito, de fecha 2 de mayo de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, hacía constar el dato de que el titular de la finca 21.683, que era quien formulaba oposición a la inscripción de la base gráfica por entender que la finca 7.242 forma parte de la finca referida, ya en su día solicitó la inscripción de la base gráfica de su finca, bajo el asiento 500 del Diario 85, la cual fue denegada por haber evidencia de que la base gráfica que pretendían inscribir incluía la finca 7.242 de Mos. Señalaba la registradora que «existe, por tanto, una controversia sobre la extensión y linderos de las fincas 7242 y 21683, que justifica las dudas y la negativa a la inscripción de la representación gráfica de las fincas. Controversia que debe ser resuelta a través de un deslinde o en su caso ante los Tribunales».

Fundamentos de Derecho

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

1. Mediante instancia se solicita que, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se inscriba la georreferenciación alternativa y nueva superficie de 201 metros cuadrados de la finca 7.242 de Mos, que tiene una superficie inscrita de 285 metros cuadrados.

La registradora, tras tramitar el procedimiento del artículo 199, «suspende la inscripción (...) por haber evidencia de que la base gráfica que se pretende inscribir está incluida en la finca 21683 de Mos, propiedad de Acabados Martín, SL, tal y como resulta de las alegaciones presentadas».

El promotor y ahora recurrente alega que su pretensión «debe ser admitida. toda vez que, ni se altera la realidad física exterior, ni existe duda sobre la identidad de mi finca». Y que la mera oposición del colindante no puede determinar la denegación pues no existe evidencia de inclusión de la base gráfica en la finca propiedad de «Acabados Martín, SL».

Del informe de la registradora resulta el dato de que el titular de la finca 21.683, que es quien ahora formula oposición a la inscripción de la base gráfica por entender que la finca 7.242 forma parte de la finca 21.683, ya en su día solicitó la inscripción de la base gráfica de su finca, bajo el asiento 500 del Diario 85, la cual fue suspendida «por haber evidencia de que la base gráfica que pretendían inscribir incluye la finca 7242 de Mos».

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

En el presente caso no se produce coincidencia total ni parcial entre la georreferenciación que se pretende inscribir y otra que conste ya inscrita, razón por la cual la calificación negativa no es de denegación, sino que, a la vista de las circunstancias y alegaciones resultantes, la registradora ha constatado que existe controversia entre los titulares de dos fincas registrales colindantes, esto es, finca 7.242 del promotor, y la finca 21.683 del ahora opositor, pues en su día se solicitó pero denegó

la inscripción de la georreferenciación de esta segunda finca «por haber evidencia de que la base gráfica que pretendían inscribir incluye la finca 7242 de Mos», y ahora, de manera correlativa, pero inversa, se suspende la inscripción de la georreferenciación de esta segunda finca –7.242– «por haber evidencia de que la base gráfica que se pretende inscribir está incluida en la finca 21683».

3. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

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

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás

derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 de la Ley Hipotecaria señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

5. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con la pretensión de inscribir para la finca registral 7.242 de Mos una georreferenciación alternativa que la registradora rechaza «por haber evidencia de que la base gráfica que se pretende inscribir está incluida en la finca 21683 de Mos, propiedad de Acabados Martín S.L. tal y como resulta de las alegaciones presentadas». Además, en un procedimiento anterior, promovido por el titular de la finca 21.683, solicitando la inscripción de la base gráfica de su finca, también recayó calificación registral negativa «por haber evidencia de que la base gráfica que pretendían inscribir incluye la finca 7242 de Mos».

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

Debe recordarse que conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en los casos, como el presente, en que se pretende «la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca (...) la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

En efecto, como se indicó en la Resolución de 19 de enero de 2022, «en el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio (...) presenta (...) posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros (...) Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto. Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”. Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el

registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria)».

6. Por último, aunque no constituya el objeto directo del presente recurso, no está de más recordar que, si a juicio de la registradora, hay evidencia de que la finca 7.242 forma parte de la finca 21.683, es posible que nos encontremos no sólo ante un supuesto de controversia entre titulares de sendas fincas registrales, sino ante un supuesto de doble inmatriculación que, si fuera el caso, debería determinar la aplicación, incluso de oficio por parte de la registradora, del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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