

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10954** *Resolución de 17 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. A. L. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de agrupación, otorgada el día 9 de octubre de 2019 ante el notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, con el número 3.077 de protocolo, don J. A. L. T. agrupaba las fincas registrales 6.899, 6.900 y 9.794 del término municipal de Ruiloba, que medían, respectivamente, 224, 776 y 1.033 metros cuadrados, dando lugar a una nueva finca registral con una superficie de 2.033 metros cuadrados, solicitando la inscripción de la agrupación, por ser las tres fincas colindantes, y de la georreferenciación de la finca agrupada, que se correspondía, según declaraban, con la parcela con referencia catastral número 8639605UP9083N0001MI.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos y fundamentos.

Dado que conforme lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, dice: "b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199." se ha realizado el procedimiento de notificaciones del artículo 199 de la

Ley Hipotecaria, que una vez finalizado el periodo de alegaciones derivadas de las comunicaciones efectuadas, se concluye en los siguientes términos:

Con fecha 18 de julio de 2022 se presenta escrito de alegaciones suscrito por D. J. C. S., Abogado, en nombre y representación de Don A. M. P., quien fue notificado como colindante registral de la finca cuya inscripción se solicita, y que, en síntesis y pertinente, se opone a la inscripción en los siguientes términos:

“Segunda. Que los propietarios de la finca registral 6.899 han vuelto a iniciar un nuevo expediente registral mediante el cual se vuelve a solicitar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma finca de acuerdo con los datos obrantes en el Catastro.

Destacar que, a pesar de que se ha puesto de manifiesto la existencia de discrepancias entre la realidad física de las parcelas y los datos obrantes en el Catastro, no se ha iniciado el oportuno expediente catastral para proceder a la rectificación de los linderos, por lo siguen existiendo los mismos defectos que se pusieron de manifiesto en las alegaciones presentadas en el anterior procedimiento.

Por tanto, nos oponemos a que se realice la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 6.899 de Ruiloba conforme a los datos que figuran en el Catastro, ya que ello supondría practicar una inscripción que no se corresponde con los límites reales de las parcelas colindante.”

Suspensión de inscripción gráfica art. 199 LH.

Examinadas las alegaciones presentadas por los colindantes a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada catastral al existir dos informes de medición técnicos contradictorios, uno el presentado por el titular registral, realizado por el Arquitecto técnico D. A. J. R. G., colegiado (...) del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Cantabria, y otro el aportado por el alegante, realizado por el Geógrafo D. L. F. T. P., colegiado n.º (...) del Colegio de Geógrafos en Cantabria.

Del primero, resulta que “Las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual Referencia Catastral 8639605UP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 m<sup>2</sup> [sic].” y del segundo, que incluye además un Informe de Validación Gráfica sobre parcelario Catastral positivo, con CSV: (...) resultan ciertos desajustes en el lindero este de la finca cuya inscripción se solicita, que solapan con la medición del colindante que ha presentado sus alegaciones en forma y plazo, y que se opone a la inscripción de la georreferenciación catastral solicitada, al considerar la existencia de discrepancias entre la realidad física y los datos catastrales que van a suponer un grave problema a la hora de inscribir su propia georreferenciación.

Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca “acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...” acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca conforme a la representación gráfica georreferenciada catastral al estimarse las alegaciones presentadas por el colindante Don A. M. P., que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Observaciones:

Los interesados podrán dirimir las discrepancias mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o

mediante cualquier otro procedimiento tendente a resolver el problema, y si no se ponen de acuerdo deberán acudir a la vía judicial.

Contra la presente nota de calificación (...).

San Vicente de la Barquera, fecha de la firma. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a de Registro Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día cinco de octubre del dos mil veintidós».

### III

Contra la anterior calificación, don J. A. L. T. interpuso recurso el día 23 de enero de 2023 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera. En la escritura de agrupación objeto de la anterior Nota de calificación, el dicente agrupa tres fincas cuya superficie suma exactamente la superficie que se recoge en el finca agrupada. coincidente con la recogida en la certificación catastral incorporada a la escritura, siendo la descripción de la finca agrupada, tal como se recoge en el expositivo II. la escritura, la siguiente:

Que siendo las tres fincas colindantes entre sí, con licencia municipal otorgada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Ruiloba, en fecha 20 de abril de 2016, fotocopia de la cual, que considero legítima, incorporo yo, el Notario a esta matriz, pasando a formar parte íntegramente de la misma, las agrupa, pasando a formar parte de la que seguidamente se describe, de la que solicita su inscripción como nueva e independiente: Urbana: Finca en el pueblo de Ruiloba (Cantabria), en el (...) de dos mil treinta y tres metros cuadrados. Dentro de dicha finca se encuentran enclavadas las siguientes construcciones: Una vivienda con su corralada compuesta de planta bala y desván, que ocupa una superficie en planta de ciento sesenta y sets metros cuadrados, y que linda por todos sus vientos con la finca en la que está construida, excepto por el Norte, en que además de con esta propiedad linda con Osnofran Gestión de Patrimonios SL, y por el Este, en que linda con Osnofran Gestión de Patrimonios, SL; y una tejavana de sesenta metros cuadrados de superficie que linda al Este con A. y B. F. C. y por el resto de los vientos con la finca en que se haya enclavada. Linda todo como una sola finca: Norte, con carretera autonómica (...) y por su parte Este donde se sitúa la casa al Norte también con Osnofran Gestión de Patrimonios, S L.; Sur, con R. R. A.; Este, Osnofran Gestión de Patrimonios, SL, con calle (...) y con A. M. P.; y al Oeste, con Doña M. L. D. G. y en el extremo Sur de la finca también con R. R. A. Referencia catastral: 8639605UP90S3N0001MI.

Las tres fincas que son objeto de agrupación en la escritura calificada se encuentran previamente inscritas en el Registro de la Propiedad a que me dirijo con las superficies que han sido objeto de agrupación y son las siguientes:

1. Finca registral 6.899 inscrita al Tomo 455 del Archivo, Libro 59 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 211.
2. Finca registral 6.900, inscrita al Tomo 455 del Archivo, Libro 59 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 212.
3. Finca registral 9.794. inscrita al Tomo 751 del archivo, Libro 83 del Ayuntamiento de Ruiloba, folio 162.

La finca agrupada cuya inscripción se interesa del Registro, es la resultante de la suma de las superficies de las tres fincas indicadas con los nuevos linderos resultantes de la agrupación, tal como se recoge en la escritura de fecha 9 de octubre de 2019, autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, número 3.077 de protocolo.

Segunda. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, refiriéndose a las circunstancias que ha de contener la inscripción determina con carácter preceptivo “siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georeferenciadas [sic] de sus vértices”.

El referido artículo 9 de la Ley Hipotecaria remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Y este sentido se manifiesta la Resolución de la DGRN de fecha 12 de junio de 2018, BOE 153/2018, de 25 junio 2018, recordándonos que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa, De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce a posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Y cita a Resolución de 17 de noviembre de 2015 que contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: “este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que ‘una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria’. Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros. sí como señala el artículo citado, ‘el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado 0 de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación”.

Por tanto, en el caso que nos ocupa no era necesaria la tramitación de art. 199 de la LH, suponiendo ello una extralimitación, máxime como pasamos a exponer en cuanto a la completa falta de motivación de la Nota de suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Tercera. En la nota de Calificación objeto del presente Recurso no se fijan unos fundamentos jurídicos distintos de los hechos, lo que limita el ejercicio del derecho a la defensa de quien suscribe.

En la referida Nota el Registrador reconoce expresamente que del Informe del técnico don A. J. R. G., arquitecto presentado por este titular registral con la representación gráfica, resulta que:

“las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual referencia catastral 8639605UP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 m<sup>2</sup>”.

A pesar de lo anteriormente expuesto, sin manifestar ninguna duda al respecto, sin embargo el Registrador inicia un procedimiento al margen de lo dispuesto en el art. 9 de la LH y en contra de lo manifestado en las Resoluciones de la Dirección General, y sin fundamento ni motivación alguna resuelve: “acuerdo suspender la representación gráfica georreferenciada de finca conforme a la a representación gráfica georreferenciada catastral al estimarse las alegaciones presentadas por el colindante don A. M. M. P, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se pueda alterar la realidad física exterior que se acota con global descripción registra [sic]...”.

La finca agrupada objeto indebidamente del expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no aumenta su superficie respecto de la que consta inscrita de cada una de las fincas que se agrupan, siendo además la superficie de la agrupada concordante con la que consta en el Catastro y en la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Por tanto, nos encontramos en primer lugar con la indebida aplicación del art. 199 la Ley Hipotecaria al caso que nos ocupa, sin estar legalmente previsto, como hemos puesto de manifiesto anteriormente.

En segundo lugar, existe una total falta de motivación, pues ni siquiera consta en la nota duda alguna del Registrador sobre la identidad de la finca de mi mandante, desconociendo el dicente el motivo para estimar unas alegaciones, en un procedimiento indebidamente iniciado, en contra además del Informe presentado por el titular registral que suscribe. pues ni siquiera hace referencia a la posible existencia de dudas de identidad, ni tampoco hace una comparativa con las bases que tiene el propio Registro, y ello a pesar de que en la nota de calificación el propio Registrador reconoce que “las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual referencia catastral 86396051JP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 m<sup>2</sup>”.

Cito al Respecto a Resolución de la DGRN de fecha 18 de septiembre de 2019. que reiterando lo manifestado en una Resolución de 10 de abril de 2019, señala que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Asimismo, cito la Resolución de la DGRN de 12 de junio de 2018, BOE en 153/2018, de 25 junio, en la que se suspende una calificación sin que se fundamente debidamente en la calificación las dudas de identidad, limitándose únicamente a rechazar la inscripción, y transcrito de la Resolución lo siguiente:

“Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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 9 de octubre de 2.005, 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 2015, entre otras).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición.

En ellos se alega la posibilidad de invasión de fincas colindantes, la atribución de una menor superficie de estas fincas colindantes en la representación gráfica alternativa y la ausencia de mojanes que llevan a desconocer qué puntos se han tomado como referencia a efectos de mediciones y georreferencias. aportándose en una de ellas informe técnico del que tan sólo resulta que se observan discrepancias de superficie entre la descripción que figura en las escrituras de propiedad de las alegantes y la que arroja la representación gráfica que figura en el informe de validación aportado y discrepancias igualmente en la superposición de la cartografía catastral con la ortofoto del PNOA, poniendo de manifiesto 'la necesidad de realizar una medición mediante levantamiento topográfico de las parcelas para comprobar su superficie y su georreferenciación y, posteriormente, comprobar la coincidencia con el informe de validación que me aportan', informe del que no consta su realización, debido a la imposibilidad de su elaboración por las desfavorables condiciones meteorológicas. Por tanto, este informe no puede entenderse que contenga una pericia o labor técnica como tal, sirvo que se limita plantear la necesidad de una medición mediante levantamiento topográfico, cuya falta de realización impide fundamentar debidamente la oposición del colindante. Tampoco puede ser tenida en cuenta la solicitud formulada en el escrito de alegaciones y en el informe técnico que la acompaña relativa a la ampliación del plazo de veinte días que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria concede a los interesados para alegar lo que a su derecho convenga, por no estar expresamente prevista esta posibilidad en la norma.

A la vista de dichos escritos la registradora concluye que 'respecto de las operaciones señaladas en el apartado b) del punto segundo de los hechos (finca... 542), de las alegaciones aportadas por doña A. S. G. Y doña M. R. R., resulta que la delimitación entre dicha finca y la...539 colindante por el Este es dudosa y así lo corrobora el informe técnico que acompaña, lo que revela la posible existencia de conflicto que debe resolverse a través del correspondiente deslinde'; y 'respecto de las operaciones reseñadas en el apartado c) del punto segundo de los hechos (finca ...531), las alegaciones presentadas ponen de manifiesto la existencia de conflicto y el carácter no pacífico de la delimitación de la finca matriz con la finca... 545 colindante por el Oeste'.

Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación de la registradora, en cuanto a la parcela... 542 de la Zona Concentrada, se fundamenta en la presunta invasión de fincas colindantes, sin aportarse ningún principio de prueba que sirva de soporte a las oposiciones formuladas, pues como va se ha afirmado no existe informe pericial que ponga de manifiesto la posible invasión alegada, limitándose a basar su oposición en la inexistencia de mojones; y en cuanto a las parcelas 2.544 y 2.545 de la Zona de Concentración Parcelaria de Sabugueira-Carballal la registradora se limita a poner de manifiesto las alegaciones realizadas concluyendo el carácter no pacífico de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, sin siquiera recoger el principal motivo de oposición que efectúa el colindante y que consiste en que la representación gráfica resultante del informe de validación catastral atribuye a las parcelas de que es titular una cabida inferior a la que consta en Catastro. Como ha quedado expuesto, por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria (...) la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada no puede determinar ni una minoración de la cabida inscrita de estas dos fincas ni inscripción de la representación gráfica atribuida a las mismas en el informe de validación aportado sin contar con el consentimiento de sus titulares. Debe advertirse que las fincas objeto del expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no aumentan su superficie respecto de la que consta inscrita, incluso asignándoles Catastro una superficie mayor y aportando el titular representación gráfica georreferenciada alternativa. Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así

formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora”.

Cuarta. El Registrador de la Propiedad acuerda la suspensión de la representación gráfica de la finca agrupada, a pesar de que tal como consta en la Nota de calificación, el propio colindante registral don A. M. P., reconoce en sus alegaciones lo siguiente:

“Destacar que, a pesar de que se ha puesto de manifiesto la existencia de discrepancias entre la realidad física de las parcelas y los datos obrantes en el Catastro, no se ha iniciado el oportuno expediente catastral para proceder a la rectificación de los linderos, por lo que siguen existiendo los mismos defectos que se pusieron de manifiesto en las alegaciones presentadas en el anterior procedimiento.

No tiene fundamento alguno que el colindante que se opone a la inscripción de la agrupación reconozca expresamente que no ha iniciado en su finca el oportuno expediente catastral para proceder a la rectificación de los linderos que él mismo considera inexactos, y sin embargo por parte del Registrador de la Propiedad, a pesar de que los linderos del recurrente son coincidentes con los catastrales desde hace más de 20 años, sin motivo alguno, se acuerda por el Registrador estimar las alegaciones presentadas solicitando que se suspenda la inscripción de la representación gráfica, y ello a pesar de que el art. 199 LH no es preceptivo ni necesario en el caso que nos ocupa.

Tal como ha señalado la Dirección General de los Registros y Notariado en numerosas resoluciones, 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).

La exigencia de una motivación en la calificación negativa nos la recuerda la Resolución de 12 de febrero de 2016 de la DGRN señalando textualmente:

“es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente; que al consignarse los defectos que, a su juicio, se aponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en las que se basa dicha calificación (artículo 19 de la Ley Hipotecaria [...] y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio

de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente. quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en las que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”.

Partiendo de las anteriores consideraciones, en la nota de calificación objeto de este recurso, no resulta explicitado cual ha sido el criterio, el método o sistema técnico utilizado para realizar la comparación que impide la inscripción de la finca con su representación gráfica según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, que coincide exactamente con la finca agrupada, desconociendo esta parte cual es el método técnico que utiliza el Registrador para poder considerar más cierto o no un informe técnico u otro.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública relativa a la inscripción de representaciones gráficas la siguiente:

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)”.

Sin embargo en el caso que nos ocupa en la Nota de calificación no se refleja la existencia de duda alguna sobre la identidad de la finca. Llegando a reconocer expresamente que coincide exactamente con el certificado catastral descriptivo y gráfico incorporado a la escritura. Y tampoco en la Nota de calificación se realiza juicio alguno de identidad de la finca motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.”

Quinta. Escritura calificada: copia autorizada de la escritura de Agrupación de fecha 9 de octubre de 2019, autorizada por el Notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, número 3.077 de protocolo, obra en el Registro de la Propiedad al que me dirijo, sin que la misma haya sido retirada por su presentador ni por el dicente (...).

Por lo expuesto,

Solicita: Que a la vista de presente escrito se sirva admitirlo, junto con el testimonio notarial de la nota de calificación que se adjunta, y tenga por interpuesto recurso contra la Calificación de fecha cinco de octubre de 2022, del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, don Asier Fernández Ruiz, para que previos los trámites de rigor y en mérito a las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito, se acuerde estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador, ordenando la práctica de la inscripción interesada».

IV

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



### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 y 22 de julio, 6 y 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio y 27 de septiembre de 2017, 17 de enero, 6 y 7 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 4 de enero, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 10 de agosto, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12, 17 y 19 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7, 14 y 27 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Se solicita la inscripción de la agrupación de tres fincas registrales, las fincas 6.899, 6.900 y 9.794 del término municipal de Ruiloba, acompañando georreferenciación catastral de la parcela con referencia catastral 8639605UP90S3N0001MI, manifestando que coincide con la geometría de las tres fincas registrales que se agrupan.

Presentado el título notarial en el Registro, el registrador decide iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación y en el trámite de notificaciones se presentan alegaciones por parte de un colindante, con base a las cuales el registrador suspende la inscripción de la agrupación, por existir un conflicto latente en la delimitación de las dos fincas, que determina que sea necesario el acuerdo expreso de los colindantes.

El interesado recurre alegando, en primer lugar, la improcedencia de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que la georreferenciación catastral aportada tiene una superficie de 2.033 metros cuadrados, que coincide con la superficie resultante de sumar las tres superficies registrales de las fincas que se agrupan, lo que evidencia que no puede presumirse una discrepancia por no existir diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita; en segundo lugar la falta de motivación de la nota de calificación de la decisión de iniciar un expediente del artículo 199 ni la de suspender la inscripción de la agrupación solicitada con su consiguiente georreferenciación.

2. Para resolver el presente recurso debemos partir de la descripción registral de las fincas que se agrupan:

La finca registral 6.899 del término municipal de Ruiloba se describe como: «Urbana: En el pueblo y término municipal de Ruiloba (Cantabria), una casa, con su corralada en el Barrio (...) compuesta de planta baja y desván, mide, incluida la corralada doscientos veinticuatro metros cuadrados. Linda: derecha entrando o Norte, hoy Osnofran Gestión de Patrimonios, SL y más de esta propiedad, antes casa de herederos de J. M. V.; Izquierda o Sur, y espalda u Oeste, más de esta propiedad, antes finca de M. E. C. G.; y frente o Este, corralada y calle (...)».

La finca registral 6.900 del término municipal de Ruiloba se describe como: «Urbana: En el pueblo y término municipal de Ruiloba (Cantabria), una tejavana dentro de la corralada de la casa anterior, de una superficie de sesenta metros cuadrados, y anejo a esta tejavana un huerto de unos cuatro carros de tierra aproximadamente, equivalentes a siete áreas y dieciséis centiáreas, que en conjunto forma una sola finca de setecientos setenta y seis metros cuadrados. Linda hoy: por todos los vientos con más de esta pertenencia, excepto al Este, que linda con A. M. P. Antes lindaba al frente con huerta de M. E. C. G.; izquierda, corralada de la casa de herederos de J. M. V. y derecha y fondo con corralada de la casa descrita al número anterior».

Ambas fincas se adquieren por compra en estado de casado, a doña M. E. C. G., mediante escritura otorgada el día 8 de marzo de 1983 ante el notario de Cabezón de la Sal, don Francisco Javier Martín Muñiz, protocolo número 269.

La finca registral 9.794 del término municipal de Ruiloba se describe como: «Urbana. En el pueblo y término municipal de Ruiloba (Cantabria), Barrio (...) que tiene una cabida de mil treinta y dos metros cuadrados, hoy mil treinta y tres metros cuadrados, y que linda: Norte, carretera; Sur, J. A. L., hoy M. R. R. A.; Este, herederos de J. M. V.; y Oeste, A. M., hoy M. L. D. G. y Doña M. R. R. A». La adquirió, para su sociedad conyugal, por aportación a esta mediante escritura otorgada el día 10 de noviembre de 2011 ante el notario de Torrelavega, don Julio Ramos González, protocolo número 3.425.

La finca resultante de la agrupación se describe como: «Urbana: Finca en el pueblo de Ruiloba (Cantabria), en el (...) de dos mil treinta y tres metros cuadrados. Dentro de dicha finca se encuentran enclavadas las siguientes construcciones: Una vivienda con su corralada compuesta de planta bala y desván, que ocupa una superficie en planta de ciento sesenta y sets metros cuadrados, y que linda por todos sus vientos con la finca en la que está construida, excepto por el Norte, en que además de con esta propiedad linda con Osnofran Gestión de Patrimonios SL, y por el Este, en que linda con Osnofran Gestión de Patrimonios, SL; y una tejavana de sesenta metros cuadrados de superficie que linda al Este con A. y B. F. C. y por el resto de los vientos con la finca en que se haya enclavada. Linda todo como una sola finca: Norte, con carretera autonómica (...) y por su parte Este donde se sitúa la casa al Norte también con Osnofran Gestión de Patrimonios, S L.; Sur, con R. R. A.; Este, Osnofran Gestión de Patrimonios, SL, con calle (...) y con A. M. P.; y al Oeste, con Doña M. L. D. G. y en el extremo Sur de la finca también con R. R. A. (...) Referencia catastral: 8639605UP90S3N0001MI».

3. Procede analizar los argumentos del recurrente en su escrito de interposición del recurso.

En primer lugar, alega la improcedencia de la iniciación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, toda vez que no hay diferencias superficiales entre las tres fincas registrales que se agrupan y la resultante de la agrupación, que coincide con la georreferenciación aportada.

Como afirma el recurrente, «la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, respecto a la forma en que el registrador ha de calificar en las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, donde la inscripción de la georreferenciación no es obligatoria, que no es aplicable, con carácter general, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene como objetivo la tutela de los eventuales derechos de titulares colindantes, careciendo de sentido generalizar su aplicación a supuestos en los que, como consecuencia de la calificación de la representación gráfica, no puede resultar afectado colindante alguno, si bien el registrador [artículo 9.b)], párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria), una vez inscrita la rectificación de cabida, lo notificará a los titulares colindantes, salvo que del título presentado ya constare su notificación. En este sentido se han pronunciado las Resoluciones de 22 de julio y 6 y 10 de octubre de 2016, 27 de septiembre de 2017, 7 de febrero de 2018, 4 de enero de 2019 o 10 de agosto de 2020, entre otras.

Sin embargo, como ha declarado también este Centro Directivo en Resoluciones como la de 19 de julio de 2016, cabe que el registrador inicie de oficio al procedimiento del artículo 199, si, a la vista de la documentación aportada y del historial registral de la finca, alberga dudas sobre la verdadera superficie de ésta.

Y, como declaró la Resolución de 17 de enero de 2022, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impositivo de la inscripción. El inicio de oficio está aún más justificado cuando se solicita la inscripción de una agrupación, donde la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción y el registrador debe extremar el celo para asegurarse de la exactitud de la misma y de

que con su inscripción no se altera la realidad física de alguna de las fincas colindantes, amparadas por su respectivo folio registral, en el caso de estar inscritas.

En el presente caso, se agrupan tres fincas registrales, la 6.899, la 6.900 y la 9.794, para dar lugar a una nueva finca registral de 2.033 metros cuadrados, que coincide con la superficie que resulta del Registro y la de la parcela catastral con referencia: 8639605UP9083N0001MI.

Sin embargo, si se atiende, como hace el registrador, a la propia descripción registral de las fincas registrales 6.899 y 6.900 de Ruiloba se deriva cierta imprecisión en las mismas.

Así, en la descripción de la finca 6.899 se expresa que se trata de «una casa, con su corralada en el Barrio (...) compuesta de planta baja y desván, mide, incluida la corralada doscientos veinticuatro metros cuadrados», lindando por el este con corralada.

Por su parte, la finca registral 6.900 se describe como «una tejavana dentro de la corralada de la casa anterior, de una superficie de sesenta metros cuadrados».

Por tanto, se inscribe con el número de finca 6.899 una casa con corralada. Y posteriormente, en la finca registral 6.900 se inscribe la mitad indivisa de una tejavana de 60 metros cuadrados que está dentro de la finca 6.899, pues se dice expresamente «dentro de la corralada de la casa anterior», es decir, dentro de la finca registral 6.899, como si se segregase, separase o independizase ese trozo de suelo.

Ello permite dudar, dada esa imprecisión si la superficie de 60 metros cuadrados se ha computado solo en una de las fincas, o en las dos descripciones literarias de las fincas, lo que determinaría una diferencia superficial entre la finca resultante de la agrupación que mediría, de ser cierta esta afirmación, 1.973 metros cuadrados y no 2.033 metros cuadrados, siendo esta la razón por la que el registrador opta por iniciar, de oficio, la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, no es correcta la afirmación del recurrente cuando declara: «La finca agrupada objeto indebidamente del expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria no aumenta su superficie respecto de la que consta inscrita de cada una de las fincas que se agrupan, siendo además la superficie de la agrupada concordante con la que consta en el Catastro y en la representación gráfica georreferenciada alternativa». Es, precisamente, la descripción registral imprecisa la que lleva a que el registrador no pueda determinar si hay o no diferencia o equivalencia superficial, duda que es la que trata de subsanar con la tramitación del expediente del artículo 199. Y esta actuación se considera ajustada a la doctrina de esta Dirección General, por lo que el recurso interpuesto no puede ser estimado en cuanto a este punto.

4. Respecto a la falta de motivación de la nota de calificación recurrida, afirma el recurrente que «siquiera consta en la nota duda alguna del Registrador sobre la identidad de la finca de mi mandante, desconociendo el dicente el motivo para estimar unas alegaciones, en un procedimiento indebidamente iniciado, en contra además del Informe presentado por el titular registral que suscribe. pues ni siquiera hace referencia a la posible existencia de dudas de identidad, ni tampoco hace una comparativa con las bases que tiene el propio Registro, y ello a pesar de que en la nota de calificación el propio Registrador reconoce que “las parcelas hoy agrupadas según la escritura anteriormente indicada se corresponden estrictamente con la delimitación y linderos de la actual referencia catastral 86396051JP9083N0001MI y que dicha propiedad dispone una superficie total de 2.033 metros cuadrados».

El registrador declara en su nota de calificación: «Examinadas las alegaciones presentadas por los colindantes a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada catastral al existir dos informes de medición técnicos contradictorios, uno el presentado por el titular registral, realizado por el Arquitecto técnico D. A. J. R. G., colegiado (...) del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Cantabria, y otro el aportado por el alegante, realizado por el Geógrafo D. L. F. T. P., colegiado n.º (...) del Colegio de Geógrafos en Cantabria».

En las alegaciones a que se refiere el registrador, el colindante manifiesta «que los propietarios de la finca registral 6.899 han vuelto a iniciar un nuevo expediente registral mediante el cual se vuelve a solicitar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma finca de acuerdo con los datos obrantes en el Catastro (...), a pesar de que se ha puesto de manifiesto la existencia de discrepancias entre la realidad física de las parcelas y los datos obrantes en el Catastro, no se ha iniciado el oportuno expediente catastral para proceder a la rectificación de los linderos, por lo siguen existiendo los mismos defectos que se pusieron de manifiesto en las alegaciones presentadas en el anterior procedimiento».

El oponente aportó documentación técnica sobre una medición en campo que reflejaba que la realidad física de las fincas no coincidía con la planimetría catastral.

Y la rectificación de los linderos resulta de las propias circunstancias del expediente, pues en el título calificado, en la descripción de la finca resultante de la agrupación se dice que la tejavana linda al este con doña A. y doña B. F. C. y por el resto de los vientos con la finca en que se halla enclavada, mientras que en el Registro linda al este con el colindante que formula alegaciones, lo cual también puede constituir un indicio de existencia de un conflicto latente entre colindantes sobre la delimitación de ambas fincas, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, el registrador funda su juicio en las dudas derivadas de la descripción literaria inicial de las fincas, de la inconsistencia de los linderos y de la oposición del colindante registral notificado, que aporta un informe técnico contradictorio con el presentado por el interesado, sin que competa al registrador resolver cuál de los dos informes es el exacto, pues ello excede del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de enero y 27 de septiembre de 2022.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 7 de septiembre de 2022, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por éstos, teniendo presente, además, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2022 que todas las declaraciones que en el título inscribible se hagan en orden a la referencia catastral o a la georreferenciación están sujetas a calificación, máxime cuando la inexactitud deriva, como en el presente caso, de la propia imprecisión de la descripción de las fincas que figura en el Registro.

Y cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 2022, entre otras, máxime en un caso como el presente, en el que el colindante registral notificado ha aportado documentación técnica para fundamentar sus alegaciones, basadas en las discrepancias de la cartografía catastral con la realidad física, de las que deriva un conflicto latente sobre el trazado del lindero, que impide la inscripción de la georreferenciación por la vía del artículo 199.

Por tanto, cumpliendo la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 5 de abril o 20 de junio de 2022, «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». En el presente caso, la georreferenciación catastral presentada integra una superficie de 60 metros cuadrados, respecto de la cual existe duda si se ha computado en dos de las fincas registrales que se agrupan, lo que determinaría la inexactitud de la superficie de los 2.033 metros cuadrados, que el colindante opositor notificado entiende

que se deduce de la superficie de su finca. Y ello puede ocurrir porque 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, por lo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, que podía conllevar cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas.

El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas y del contenido del Registro decide motivadamente, según su prudente criterio, que puede existir una controversia sobre esa franja de terreno de 60 metros cuadrados con el colindante que ha manifestado oposición. Y 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.

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

Por tanto, el juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas, al afirmar expresamente: «las alegaciones presentadas por el colindante Don A. M. M. P. (...) evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». Es decir, el registrador está afirmando que si se inscribe la georreferenciación tal como ha sido aportada, se podría estar alterando la realidad física que, en su día, ampara el folio registral con la inscripción, dado que la superficie que se hizo constar en su día puede ser errónea y puede perpetuarse de procederse a la inscripción de la georreferenciación aportada, lo cual se considera ajustado a la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la georreferenciación de la finca, en el sentido que debe ser indubitada la coherencia interna entre la descripción de la finca agrupada y la georreferenciación aportada, una vez comparada con la realidad física existente y la situación registral previa.

5. Procede además reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a los efectos que se producirían de proceder a la inscripción de la georreferenciación en un caso como el presente, pues como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la

determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad, sin que se haya determinado previamente la imprecisión relativa de las descripciones registrales, producidas cuando se inscribió el derecho, como consecuencia de tratarse de descripciones meramente literarias.

Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues existe una duda sobre la posible inexactitud en el contenido del Registro. Y ello podría suponer una contravención del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. Y además, ello le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación de su finca registral, pues la porción discutida ya se habría integrado en la finca colindante con la que solaparía, de permitirse su inscripción en estas condiciones.

6. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199, dada la oposición de un colindante, con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020-, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes», señalando el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y conforme al artículo 198 de la Ley Hipotecaria «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».

De acuerdo con lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 17 de abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.