

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14771 *Resolución de 24 de mayo 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 Elda n.º 1, por la que se califica negativamente la solicitud de inscripción de una rectificación descriptiva de una finca registral y de su georreferenciación.*

En el recurso interpuesto por don L. M. D., abogado, en nombre y representación de doña L. D. A. G. y don L. F. S. A., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Elda número 1, don Javier Anastasio Martínez Talamantes, por la que se califica negativamente la solicitud de inscripción de una rectificación descriptiva de una finca registral y de su georreferenciación, 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 acta notarial para la inscripción de un exceso de cabida y su coordinación gráfica, otorgada el día 3 de noviembre de 2022 por el notario de Petrer, don Alejandro Constantino Pérez Martínez, con el número 1.901 de protocolo, doña L. D. A. G. y don L. F. S. A., como titulares registrales en proindiviso de la finca registral número 15.809 del término municipal de Petrer, solicitaban la inscripción de una rectificación de la superficie de la finca, que era de 1.694 metros cuadrados, manifestando ahora que la misma medía 1.848,62 metros cuadrados, procediendo a la actualización de los linderos, que por el norte lindaba con don J. H. N, hoy parcela 157 de don L. F. S. A. y en parte parcela 297 de doña L. D. A. G., al sur lindaba con don P. B. y camino, hoy camino y parcela 155 de don E. P. G., al este lindaba con parcela que se donaría a don M. A. G., hoy parcela 155 de don E. P. G. y parcela 156 de doña A. y don J. A. V. M., y al oeste lindaba con finca de don C. G. N., hoy con parcela 157 de don L. F. S. A., y en parte parcela 297 de doña L. D. A. G. y don C. G. N., manifestando los otorgantes que la finca se correspondía con la parcela 154 del polígono 31, con referencia catastral 03104A031001540000ZK, acreditando la nueva descripción con informe de la ingeniera técnica agrícola. doña M. J. L. L., que contenía el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Elda número 1, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Resolución:

Finca Registral: n.º 15.809, con Código Registral Único 03019000644258.

Promotores del expediente: Doña L. D. A. G. y Don L. F. S. A.

Asiento de Presentación: asiento 861 del Diario 1200.

Fecha de presentación: 09/11/2022, bajo el número 4503/2022 de entrada.

Datos del Documento presentado: Acta “para la inscripción de exceso de cabida y coordinación gráfica” otorgada en Petrer, el 3 de Noviembre de 2022, ante su Notario Don Alejandro C. Pérez Martínez, no I.901/2.022 de su protocolo.

Hechos:

El documento arriba referenciado fue presentado en la fecha y causando la entrada y el asiento citados, procediéndose a su calificación con esta fecha.

En dicho documento, se solicita la inscripción de un exceso de cabida de la finca 15.809 del término municipal de Petrer, con Código Registral Único 03019000644258 (parcela de terreno en Partido de (...), que es la parcela 154 del Polígono 31, con referencia catastral 03104A031001540000ZK), con el fin de adecuarse con la realidad existente y posibilitar su posterior coordinación gráfica con el Catastro, finca que, según el Registro, tiene una superficie de “1.694 m²”, según los datos que obran en la Sede Electrónica del Catastro tiene una superficie gráfica de “1.819 m²”, pero según la medición técnica aportada al efecto, tiene una superficie real de terreno de “1.848’62 m²”, para lo cual es necesario inscribir en este Registro la Representación Gráfica Georreferenciada “Alternativa” de la finca que resulta del Informe de Validación Gráfica aportado al efecto, al no coincidir la superficie real de la finca con la Catastral, mediante la tramitación del procedimiento con notificación a colindantes regulado en el arto 199 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Al amparo de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, así como de los artículos 98,99 y 100 del Reglamento Hipotecario, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, y con el ámbito y alcance que en cada caso se determine. los documentos de toda clase que contengan negocios jurídicos cuya inscripción se pretenda en el registro de la propiedad:

Así las cosas, en relación al Documento reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

Como ha señalado en múltiples resoluciones la Dirección General de Seguridad Jurídica Preventiva y Fe Pública (por ejemplo, en la de 21 de Enero de 2020), en todos aquellos supuestos en los que se pretenda la registración de un exceso de cabida, el registrador debe velar para que no resulte ningún interés perjudicado, y tomar en consideración las alegaciones efectuadas por los colindantes.

En aquellos supuestos en los que exista razonabilidad de las alegaciones planteadas por los colindantes, la materia excederá del ámbito de competencia registral y deberán ser los jueces y tribunales quienes resuelvan el conflicto en cuestión, tal y como resulta de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, en el que se pretende inscribir un exceso de cabida de la finca registral 15.809, en concreto, se pretende que pase de tener 1694 metros cuadrados (cabida según el registro actualmente) a 1848,62 metros cuadrados (cabida, a su vez, superior a la de 1819 metros cuadrados que consta en Catastro) en virtud de un informe elaborado por técnico especializado. En conclusión, lo que se pretende registrar un exceso de 154,62 metros cuadrados.

Una vez tramitado el expediente, el día 3 de Enero de 2023 se recibieron, en este registro, unas profusas alegaciones presentadas por uno de los colindantes. En dichas alegaciones se pone de manifiesto la existencia de una sentencia (sentencia n.º 43/16 de la AP de Alicante, sección sexta), derivada de una acción reivindicatoria y de reclamación de una franja de terreno de 506 metros cuadrados planteada por el promotor del expediente al colindante. Dicha sentencia, que revoca la de primera instancia y desestima la pretensión de la parte actora, declara que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, por lo que no procedía

reconocer la titularidad sobre los citados 507 metros cuadrados citados, sin perjuicio de reconocer que el actor era titular de la finca registral 15.809, pero sin reconocer que dicha finca pudiera tener los metros citados. Si no lo hacía la certificación catastral, es lógico que el registrador que suscribe el presente escrito albergue dudas respecto a si dicha realidad física la representa el informe aportado (habida cuenta de que recoge una cabida mayor que la prevista en Catastro).

En la citada sentencia se manifiesta, además, que “no se puede concluir con la prueba practicada, que los metros de superficie que reclama la parte actora (aquí, promotora del expediente) se encuentren [sic] ubicados en la parcela de terreno de los demandados”.

A su vez, dicha sentencia tuvo en consideración informes periciales.

Todo ello supone que se tengan en cuenta dichas alegaciones y que, sin prejuzgar la cabida exacta de la registral 15.809, ya que esta es una cuestión que solo los tribunales podrán decidir, se tenga que emitir nota de calificación negativa para evitar un posible perjuicio a los colindantes.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo dar por concluido el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguido en este Registro, y no practicar las operaciones registrales solicitadas por los motivos expuestos.

Contra esta calificación (...)

Elda, a veinticinco de Enero de dos mil veintitrés El registrador titular Javier Anastasio Martínez Talamantes Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Anastasio Martínez Talamantes registrador/a de Registro Propiedad de Elda 1 a día veinticinco de enero del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, por don L. M. D., abogado, en nombre y representación de doña L. D. A. G. y don L. F. S. A., interpuso recurso el día 24 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. Antecedentes.

En fecha 09/11/2022, presentamos ante el Registro de la Propiedad de Elda, n.º 1, escritura autorizada por el Notario de Petrer, D. Alejandro C. Pérez Martínez con el número de protocolo 1.901/2022, acta para la inscripción de exceso de cabida y coordinación gráfica de la finca n.º 15.809, en concreto se pretende que pase de tener 1694 m², conforme consta en Registro, a 1.848,62 m², en virtud de informe elaborado por técnico especializado al efecto, y que consta en el expediente registral, con visado n.º (...), por el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de la Región de Murcia, de fecha 24/08/2022, al que nos remitimos y que consta en el expediente registral, pues se detalla el histórico de la finca [sic] matriz 5012, segregaciones y todas las segregaciones catastrales y registrales producidas. Dicho informe, así mismo, cumple con la doctrina del Tribunal Supremo y fija la cabida precisa, titularidad acreditada de los propietarios y coordinación gráfica exacta de la finca 15809 sin invadir dominio público como queda acreditado en el propio informe y acreditado por el Excmo. Ayuntamiento de Petrer, resultando este ser uno de los 5 colindantes, habiéndose opuesto únicamente uno de ellos de manera injustificada, como se verá, solicitando se aporte justificación con medición acreditativa al efecto.

Así como se muestra en el informe de medición no se restan m² a la finca registral n.º 10.666, si no [sic] que incluso se le están dando más de 1800 m² en el deslinde, que conforme se muestra en dicho informe figuran alrededor de 1600 m² registrales.

Como se recoge en el expositivo fáctico de la resolución registral, por los comparecientes interesa, “la inscripción de un exceso de cabida de la finca 15.809 del

término municipal de Petrer, con Código Registral Único, 03019000644258 (parcela de terreno en Partido de [...], que es la parcela 154 del Polígono 31, con referencia catastral 03104A031001540000ZK), con el fin de adecuarse con la realidad existente y posibilitar su superficie de 1.694 m², según los datos que obran en la Sede Electrónica del Catastro tiene una superficie gráfica de 1.819 m², pero según la medición técnica apodada al efecto, tiene una superficie real de terreno de 1.848,62 m² para lo cual es necesario inscribir en este Registro la Representación Gráfica Georreferenciada 'Alternativa' de la finca que resulta del Informe de Validación Gráfica apodado al efecto, al no coincidir la superficie real de la finca con la Catastral, mediante la tramitación del procedimiento con notificación a colindantes regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria".

Tras los fundamentos de derecho dispuestos en la resolución, con los que nos mostramos disconformes, resuelve el Registrador, dar por concluido el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguidos en este Registro, no practicando las operaciones registrales solicitadas.

Segunda. Sobre el fondo del asunto:

En los fundamentos de derecho de la resolución recurrida se dice:

Una vez tramitado el expediente, el día 3 de Enero de 2023 se recibieron, en este registro, unas profusas alegaciones presentadas por uno de los colindantes. En dichas alegaciones se pone de manifiesto la existencia de una sentencia (sentencia n.º 43/16 de la AP de Alicante, sección sexta), derivada de una acción reivindicatoria y de reclamación de una franja de terreno de 506 metros cuadrados planteada por el promotor del expediente al colindante. Dicha sentencia, que revoca la de primera instancia y desestima la pretensión de la parte actora, declara que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, por lo que no procedía reconocer la titularidad sobre los citados 507 metros cuadrados citados, sin perjuicio de reconocer que el actor era titular de la finca registral 15.809, pero sin reconocer que dicha finca pudiera tener los metros citados. Si no lo hacía la certificación catastral, es lógico que el registrador que suscribe el presente escrito albergue dudas respecto a si dicha realidad física la representa el informe aportado (habida cuenta de que recoge una cabida mayor que la prevista en Catastro).

En la citada sentencia se manifiesta, además, que "no se puede concluir con la prueba practicada, que los metros de superficie que reclama la parte actora (aquí, promotora del expediente) se encuentren ubicados en la parcela de terreno de los demandados".

A su vez, dicha sentencia tuvo en consideración informes periciales.

Los comparecientes, presentan para inscripción de dicho exceso de cabida y coordinación gráfica de la finca n.º 15.809, un informe exhaustivo georreferenciado, en el cual se tiene en cuenta todo, esto es incluso, hasta las sentencias judiciales aludidas por los opositores, adecuando las fincas a la realidad, a las dimensiones y composición de la parcela.

El motivo de oposición de las alegaciones presentadas por los colindantes, E. P. G. y R. C. G. B. (titulares de la finca 10.666, que es la parcela catastral 155 del Polígono 31), se basan únicamente en la sentencia de segunda instancia mentada en la resolución.

A pesar de indicar el Registrador que se tratan de unas profusas alegaciones, no hacen otra cosa, que oponerse injustificadamente, a la inscripción de un exceso de cabida y coordinación gráfica de la finca n.º 15.809, en el que se tienen en cuenta todos y cada uno de los aspectos mentados en la sentencia n.º 43/16 de la AP de Alicante, sección sexta, por lo que no puede considerarse en ningún caso, motivo de oposición, pues resulta totalmente compatible con el informe aportado por los comparecientes, con la disposición descrita en la sentencia de la finca, no pudiendo ser registrado de ninguna otra forma que la que estos comparecientes pretenden.

Así pues, se dice en la resolución que “dicha sentencia tuvo en consideración informes periciales”, sin más, resultando ser un motivo de oposición genérico, infundado, sin justificación alguna, aludiendo a una sentencia que cumplimos en el informe incorporado a la pretendida inscripción del exceso de cabida de la finca en cuestión.

Estando conforme, a lo dispuesto en la resolución en cuanto a que, “en aquellos supuestos en los que exista razonabilidad de las alegaciones planteadas por los colindantes, la materia excederá del ámbito de competencia registral y deberán ser los jueces y tribunales quienes resuelvan el conflicto en cuestión, tal y como resulta de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria”, no es menos cierto, que en el presente caso las alegaciones de los colindantes, no justifican nada, pues que reiteramos, como decíamos que los informes aportados por los comparecientes, han tenido en cuenta el motivo por el que se han opuesto el Sr. P. y la Sra. C. G., esto es la sentencia dictada en segunda instancia aludida.

Es por todo ello, (esto es, no puede haber oposición en algo que se ha tenido en cuenta al realizar el informe) por lo que entendemos, en primer lugar, que no hay argumentos razonables, para considerar denegada o suspendida dicha inscripción, produciéndonos una profusa indefensión y por ende se solicita la apertura del expediente y la consecuente inscripción conforme a lo solicitado.

Y subsidiariamente, en el caso de considerar esta oposición por el Registrador, se acuerde la inscripción del resto de colindantes, aquella superficie sobre la que no ha sido objeto de oposición, y se acuerde solicitar a los opositores los Sr. P. y Sra. C. G., medición de la parcela y que funden su motivo de oposición.

Y en virtud de lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Que se admita a trámite este escrito con los documentos que se acompañan y se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la resolución recurrida y se acuerde procede a la práctica de la inscripción registral de exceso de cabida y coordinación gráfica, de la finca registral n.º 15.809, conforme a los informes aportados en el asiento de presentación asiento 861 del Diario 120, con fecha de presentación 09/11/2022, bajo el número 4503/2022 de entrada, la solicitud de fecha de nueve de junio de dos mil dieciséis, presentada por el interesado para proceder a dicha inscripción del asiento de presentación de referencia.»

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; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio y 8 de noviembre de 2022.

1. Se solicita la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con su consiguiente rectificación de la superficie que aumenta en 154,62 metros.

Presentada el acta notarial en el Registro y tramitado dicho expediente, se presenta oposición por parte de los colindantes don E. P. G. y doña R. C. G. B., titulares de la finca registral 10.666 del término municipal de Petrer, que se corresponde con la parcela catastral 155 del polígono 31, las cuales invocan y aportan la sentencia número 43/2016 de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, derivada de una acción reivindicatoria y de reclamación de una franja de terreno de 506 metros cuadrados planteada por los promotores del expediente a los colindantes. Dicha sentencia, revoca

la de Primera Instancia y desestima la pretensión de la parte actora, declarando que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, por lo que no procedía reconocer la titularidad del demandante, hoy promotores del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre los citados 506 metros cuadrados citados.

Con base en esta alegación, el registrador se niega a practicar la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir puede invadir la finca registral de quien formuló oposición, existiendo un conflicto sobre la delimitación jurídica de la finca.

Los solicitantes de la inscripción recurren alegando, en esencia, que la nota de calificación se basa exclusivamente en la alegación de los colindantes y en el pronunciamiento de la sentencia que no se corresponde con las circunstancias fácticas que motivan el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. Con carácter general, 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 o 20 de junio de 2022, que puede sistematizarse de la siguiente manera, adaptándola a las circunstancias del presente caso:

«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) (...)

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

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

3. En el presente caso, la georreferenciación alternativa no invade dominio público, lo que se acredita con el correspondiente certificado municipal.

Tampoco resulta acreditada la invasión de otra georreferenciación previamente inscrita.

Pero la oposición de los colindantes notificados, que son titulares registrales de otra finca cuya invasión alegan, se funda en la existencia de una controversia judicial previa sobre la respectiva delimitación gráfica de las fincas, que culminó en sentencia que declaró que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, de la finca del entonces demandante, y hoy promotor del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, los entonces demandantes y ahora promotores del expediente del artículo 199 no pretenden ahora la inscripción de la misma georreferenciación catastral invocada en el procedimiento judicial, y rechazada por sentencia, sino una

georreferenciación alternativa, aunque con una superficie total incluso superior a la resultante de aquella cartografía catastral.

Y, como señala el registrador en su calificación, si aquella georreferenciación catastral fue rechazada tanto por los titulares de la finca colindante como por la sentencia en el pleito entablado entre colindantes, «es lógico que el registrador albergue dudas» respecto a si la nueva georreferenciación alternativa, que también ha ocasionado oposición expresa del titular registral de otra finca, se corresponda con la identidad de la finca del promotor, sin riesgo de invasión de fincas registrales colindantes.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción” (...)

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– “decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes”.

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

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

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13

de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria».

Es de reseñar que, en el caso que nos ocupa, el registrador hace constar en su informe que «en una de las reuniones mantenidas con el promotor del expediente se le comunicó la posibilidad de acudir a una conciliación para obtener un acuerdo con el colindante que se oponía, accediendo a ello el promotor del expediente, pero no así el colindante, por lo que se han intentado agotar todas las vías posibles, con resultado infructuoso».

Por tanto, existiendo oposición expresa fundada de un titular registral y constatada la existencia de controversia, incluso con antecedentes judiciales, y rechazada la conciliación intentada ante el registrador, procede desestimar el recurso en cuanto a su petición principal de inscripción completa de la georreferenciación pretendida.

4. Como petición subsidiaria, el recurrente solicita que «subsidiariamente, en el caso de considerar esta oposición por el Registrador, se acuerde la inscripción del resto de colindantes, aquella superficie sobre la que no ha sido objeto de oposición (...)».

A este respecto, este Centro Directivo ha señalado que en su Resolución de 8 de noviembre de 2022 lo siguiente:

Que «a pesar de su obviedad, debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial».

Que «en los casos de georreferenciación y deslinde sólo parcial, sin que se georreferencie y cierre la totalidad del perímetro, nos encontraríamos con una línea poligonal no cerrada, sino abierta, por lo que no sería posible deducir geoméricamente cuál es la superficie interior dentro de un perímetro que no está cerrado», pero el hecho de que «la aplicación gráfica registral homologada pudiera tener dificultades o impedimentos para gestionar geometrías correspondientes a líneas poligonales no cerradas, no puede ser motivo para rechazar registralmente la inscripción».

Y que «por tanto, por imperativo legal, tanto la aplicación gráfica registral homologada como el geoportal registral, y en su caso, también programa de gestión registral informatizada que interopera con aquéllos, habrían de adaptarse en lo pertinente para no impedir, sino admitir y gestionar adecuadamente, lo que la ley expresamente permite, esto es, inscribir el deslinde o georreferenciación parcial de cualquier finca».

A este respecto, en el caso que nos ocupa, consta en el informe del registrador lo siguiente: «siendo esta circunstancia relevante para el presente caso, tras la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica Preventiva y Fe Pública de 8 de Noviembre de 2022, el registrador que suscribe este informe, consideró conveniente manifestarle al interesado la posibilidad de que, si bien no se inscribiera la base gráfica de la finca ni se reflejaran todas las coordenadas, sí que se indicaran cuáles eran las coordenadas por los linderos Norte, Este y parte del Oeste (aquellos en los que no había existido oposición de los colindantes) para poder, si así lo consideraba el interesado, reflejar en el asiento registral la relación de coordenadas indicadas. Indicado dicho extremo al promotor del expediente, éste solicitó que así se efectuara y, en consecuencia, se llevó a cabo, de manera que se ha intentado reflejar registralmente el mayor número de datos posibles a que había lugar habida cuenta de la situación».

Por tanto, ha de entenderse que esta petición subsidiaria del recurrente, que no es propia del recurso, sino que ha de hacerse, como así se hizo, ante el propio registrador, carece ya de objeto al haber sido ya satisfecha por éste.

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

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, 24 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago