

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17022 *Resolución de 5 de julio de 2023, 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, 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 A. S. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, 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 instancia privada suscrita en El Rosario el día 14 de junio de 2022 por don A. S. G., se solicitaba la inscripción de la georreferenciación de la finca registral número 4.318 del término municipal de El Rosario, con una superficie de 14.312 metros cuadrados, que se acreditaban con una georreferenciación alternativa, acompañada de un informe de validación frente a parcelario catastral de resultado positivo.

II

Presentada el día 14 de junio de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de siguiente nota de calificación:

«María Azucena Morales González, registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

Previa calificación del documento que antecede, instancia suscrita el día catorce de junio de dos mil veintidós, por don A. S. G., por la que se solicita la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la registral 4318, con la superficie de 14312 metros cuadrados, que resulta del informe de validación frente a parcelario catastral con CSV número (...); calificado con fecha 27 de enero pasado, retirado por el interesado y reintegrado a este Registro el 15 de marzo pasado sin aportación de nueva documentación, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, la Registradora que suscribe ha resuelto reiterar la nota de calificación denegatoria indicada y suspender la inscripción del documento que antecede por los siguientes

Hechos:

Primero. Con fecha veinte de octubre pasado, se inicia la tramitación del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; remitiéndose las notificaciones pertinentes a los titulares colindantes.

Segundo. Con fecha siete de noviembre de dos mil veintidós, tuvo entrada bajo el número 8109, dentro del plazo de alegaciones, instancia suscrita por doña M. V. R. H., a la que acompaña la documentación siguiente: 1. Plano del Aparejador don A. A. R., designado perito en los autos de Juicio Contencioso 224/88 del Juzgado de Primera Instancia número Tres de La Laguna. 2. Escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia número Tres de La Laguna, sellado por el Decanato de La Laguna, el cuatro de octubre pasado, por el que se solicita copia de la sentencia dictada en el Procedimiento 224/88. 3. Fotocopia de escritura autorizada por el Notario de La Laguna, don Juan José Esteban Beltrán, el día veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y dos, número 2093 de protocolo. 4. Plano catastral del polígono 12. 5. Informe pericial por vertido de escombros, y en la que manifiesta lo siguiente: "Que en el año 88, sus tías las hermanas H. H. anteriores titulares de la parcela catastral 38032A012001920000GA, –hoy del promotor del expediente– fijaron los lindes con la parcela catastral 38032A012001910000GW, de su padre A. R. G., hoy de titularidad de doña M. V. R. H., todo ello en virtud de procedimiento judicial seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Tres de La Laguna, para los autos 224/88; adjuntando plano a los efectos de acreditar que el señor S. G. pretende apropiarse el estanque, incorporándolo a la parcela catastral 38032A012001920000GA".

Posteriormente comparecencia en este Registro el día veinte de enero pasado, a los efectos de comprobar las alegaciones efectuadas y a la vista de la documentación aportada el pasado siete de noviembre último, se observa a la vista del informe de validación contra parcelario catastral, la posible invasión por el lindero Sur de la parcela de la indicada señora, al situar ella el límite a seis metros el estanque ubicado en su parcela y no en los términos del indicado informe.

Fundamentos de Derecho:

En el presente caso analizados la base gráfica alternativa presentada en la aplicación informática del Colegio de Registradores para el tratamiento de representaciones gráficas, homologada en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de agosto de 2016, así como a la vista de las alegaciones formuladas por doña M. V. R. H., surge la duda de si la base gráfica alternativa aportada invade la finca colindante.

Dicha duda se fundamenta en las alegaciones presentadas en la que se incluyen imágenes, planos, fotos, documentación Notarial y Judicial, así como de la consulta a la sede electrónica del Catastro y a la aplicación para el tratamiento de representaciones gráficas citada, que, cuanto menos, evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta para la finca cuya inscripción de base gráfica se solicita y que, en última instancia, existe una clara situación de pre litigiosidad.

Considerando lo expuesto se suspende la inscripción manifestando dudas de identidad fundadas en la posible invasión de la finca colindante, en cuanto a los límites [sic] reales de las parcelas afectadas. Todo ello sin perjuicio de poder acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria –artículo 199 LH–, al juicio declarativo correspondiente –artículo 198 LH– o al expediente de conciliación –art. 103 bis LH–.

Tras la modificación operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio el artículo 9 de la Ley hipotecaria dispone "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.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

Por su parte el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria dispone “Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación; segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos”.

En relación a la calificación de la representación gráfica aportada el artículo 9 determina que “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público” valorando el registrador dicha correspondencia sirviéndose de la aplicación auxiliar homologada de que dispone.

Para incorporar al folio real la representación gráfica catastral se inicia el 20 de octubre de 2022 el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose presentado las alegaciones que se han hecho constar más arriba, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica catastral de la parcela cuya inscripción se solicita.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria prevé que “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” determinando, para el caso de producirse las alegaciones, que “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”.

Es doctrina de nuestro Centro Directivo que la oposición ha de estar motivada en una causa no siendo suficiente la mera oposición infundada de un colindante para paralizar el expediente.

En el presente caso, y previa valoración de la legitimación para oponerse, se observa argumentada la oposición en una posible invasión de las fincas de su titularidad, que consta en la descripción registral de sus fincas.

Debiendo el Registrador apreciar la identidad entre la descripción de la finca registral y la representación gráfica pueden existir dudas referentes 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.

Es doctrina de nuestro 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.

Vistos los artículos 24 de la CE, 9, 10, 20, 38, 103 bis, 198, 199, 200,201 y concordantes de la Ley Hipotecaria y, entre otras, las 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 12 de febrero, 21 de abril, 19 julio, 2 y 21 de septiembre, 14 y 28 de noviembre de 2016, 16 de enero, 15 de junio, 4,7 y 27 de septiembre, 10 de octubre, 27 de septiembre,27 de noviembre y 18 de diciembre 2017, 8 y 17 de enero, 6 de febrero, 3, 23 y 24 de abril, 12 de junio, 16 y 20 de julio, 20 de diciembre 2018, 30 de enero, 15 y 21 de febrero, 5 y 27 de marzo, 10 de abril, 14 y 22 de

mayo, 5, 7, 12, 19 de junio, 9 y 24 de octubre de 2019 y 4 de diciembre de 2019 y 21 de enero de 2020, Resolución de 11 de febrero de 2020, Resolución de 18 de febrero de 2020, 4 de marzo de 2020, Resolución de 1 de junio de 2020, Resolución de 3 de junio de 2020, Resolución de 15 de junio de 2020, Resolución de 19 de junio de 2020, Resolución de 3 de enero de 2020, 31 de julio de 2020, Resolución de 10 de agosto de 2020, Resolución de 31 de julio de 2020, Resolución de 2 de septiembre de 2020, Resolución de 16 de septiembre de 2020, Resolución de 21 de septiembre de 2020, Resolución de 20 de octubre de 2020, Resolución de 20 de noviembre de 2020, Resolución de 20 de noviembre de 2020, Resolución de 26 de noviembre de 2020.

Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

Contra la precedente nota podrán (...)

El Rosario, a 21 de marzo de 2023. La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Azucena Morales González.»

III

Solicitada calificación sustitutoria mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2023, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, quien, a la vista de la documentación correspondiente, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife mediante nota de fecha 5 de abril de 2023.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. S. C. interpuso recurso el día 28 de abril de 2023 mediante escrito en el que no hacía alegación expresa de los extremos de la nota de calificación que recurría. Pero, en el escrito de solicitud de la calificación sustitutoria, declaraba: «Por lo visto hay un procedimiento sobre 224/88 sobre la parcela 192 de mi propiedad y la parcela 191. Esta parcela no pertenece a D.^a V. R. H. pues ha sido transmitida recientemente por Caixa Bank a un tercero. Antiguamente esta parcela 191 sí tenía un estanque según foto Grafcan de 1991 y 1994 (...) pero ella no linda con mi parcela 192 hacia el Este. Y una cosa muy extraña y que me sorprende es que mi parcela 38032A012001920000GA en el Catastro figura a nombre de D.^a V. R. H. cuando nunca ha sido de ella». Se considera este párrafo de la solicitud de calificación sustitutoria como motivo del recurso, a pesar de que el mismo se debería haber expresado en el escrito de interposición del recurso.

V

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

23, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 4.318 del término municipal de El Rosario, culminada su tramitación, la registradora califica negativamente la inscripción, basando las dudas en la identidad de la finca en la oposición en la posible invasión de parcela ajena, ratificada por la oposición de uno de los titulares colindantes notificados, que alega la existencia de un pleito sobre la delimitación jurídica de ambas fincas, lo que lleva al registrador a la conclusión de que existe un conflicto efectivo sobre la delimitación del objeto del derecho de propiedad de las dos fincas colindantes.

2. El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, en la solicitud de calificación sustitutoria y no en el escrito de interposición del recurso, la falta de legitimación de la colindante opositora notificada, puesto que la finca y porque la finca de la que dice ser titular no colinda con la suya.

3. Para resolver el presente caso debemos partir de la descripción registral de la finca 4.318, que es la que consta en la inscripción segunda: «Rústica: Trozo de terreno en término de El Rosario, al pago (...), que mide una hectárea, cincuenta y siete áreas y cuarenta y cuatro centiáreas y linda, Naciente: don A. R. G., Poniente: don A. M. T., de quien le separa una serventía que parte desde la carretera (...) y por la que tiene derecho a servirse de esta finca; al Norte con don J. R. D., y al Sur con don A. M. T.». En la anotación preventiva H, tomada con ocasión de este expediente, por imposibilidad del registrador de culminar el expediente iniciado antes de que expire la vigencia del asiento de presentación, se dice que corresponden a la finca registral 4.318 dos referencias catastrales: 38032A012001920000GA y 38032A012001930000GB. La primera segunda con una superficie de 12.362 metros cuadrados y a segunda con una superficie catastral de 1.950 metros cuadrados. Lo que suma una superficie total de 14.312 metros cuadrados, inferiores a la superficie registral que es de 15.744 metros cuadrados, proponiéndose en el expediente como georreferenciación de la finca registral 4.308 la georreferenciación alternativa integrada por la yuxtaposición de las geometrías de las parcelas 192 y 193 del polígono 12 de El Rosario.

4. Notificado el expediente a los colindantes afectados, uno de ellos, doña V. H. R. se opone a la inscripción alegando que el promotor del expediente actúa de mala fe, pues sabe de la existencia de una sentencia judicial del año 1988, favorable a su padre don A. R. G., en contra de sus tías las hermanas H. H., autos judiciales número 224/88, mediante cuya sentencia se fijan los lindes de la parcela 38032A012001920000GA, en su día propiedad de las hermanas H. H., hoy propiedad de don A. S. G., y de la parcela propiedad de su padre, don A. R. G., cuya referencia catastral es 38032A012001910000GW. La opositora adjunta plano de la parcela con la citada referencia catastral y peritaje judicial realizado en el citado procedimiento, donde aprecia la franja de la que pretende apropiarse don A. S. G., donde se ubica el estanque, el cual es propiedad de la colindante opositora. Se aporta la sentencia judicial, en cuya parte dispositiva literalmente dice: «Que desestimando la demanda formulada por la representación procesal de doña E. M. R. H. H y doña C. F. H. H., sobre interdicto de recobrar la posesión, debo absolver y absuelvo de la misma a al demandando don A. R. G.».

Pero, en su fundamento de Derecho segundo, declara: «Planteada la cuestión de la litis hemos de señalar que valorando adecuadamente la prueba y de manera especial la de reconocimiento judicial, nos encontramos que en el terreno objeto del interdicto existe un estanque o depósito para almacenamiento de agua destinados a regadío, con paredes de hormigón revestidas de cemento, y las correspondientes vigas o forjados en su estructura para sostenimiento de la obra, que además de encontrarse terminada tiene entidad e importancia. Por todo ello según reiterada doctrina no se puede acudir, como en el presente caso, al interdicto de recobrar la posesión (are. 1652-1662 L.E.C.) cuando se ha podido ejercitar antes el de obra nueva (arts. 1663-1675 L.E.C.) al estar realizándose las obras que podían considerarse como despojo, ya que de estimarse la reclamación que ahora se plantea se obtendría una finalidad que sobrepasaría los límites

de estos procesos posesorios, al tener que proceder a la demolición de la obra, lo que no se logra ni en el de obra nueva respecto a lo ya construido, y que sólo se obtiene en el juicio declarativo correspondiente». Por tanto, habiéndose ejercitado un interdicto para recuperar la posesión, por parte de las anteriores titulares de la finca objeto del expediente, no se estaba discutiendo la titularidad de la finca, ni la sentencia entra en el fondo del asunto por error en la interposición del interdicto, puesto que debe tramitarse el correspondiente juicio declarativo, por lo cual la citada sentencia no puede fijar los linderos, como afirma la colindante notificada opositora, por no ser el objeto de la sentencia recaída en un interdicto de recobrar la posesión, que no coincide con el supuesto de hecho del expediente, cuya nota de calificación se dirige en el presente recurso.

Adjuntan también escritura pública de propiedad de la finca con referencia catastral 38032A012002090000GJ y plano, por cuya virtud, su hermana y ella adquirieron la misma de don A. M. C., en la que se hizo un tanque en los años 80 que hoy se conserva, manifestando que el objetivo del recurrente es apropiarse de la parte de la citada finca en la que está el estanque, pretendiendo incorporarlo a la finca con referencia 38032A012001920000GA, cuando no le corresponde.

Junto con toda esta documentación, acompaña denuncia de vertidos ilegales en su propiedad por parte del propietario vecino, el ahora recurrente.

5. La registradora, a la vista de la alegación efectuada, suspende la inscripción de la georreferenciación por dudas en la identidad de la finca, pues una vez consultada la aplicación homologada, observa una posible invasión de la finca colindante, que ratifica la titular de la misma tras su notificación.

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

7. 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 o 20 de junio 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).»

En el presente caso, como dice la registradora en su nota de calificación, las dudas en la identidad de la finca derivan de la posible invasión de una parcela colindante.

«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. El registrador ha expresado en su nota de calificación que el solape parcial resulta de su aplicación homologada y el opositor aporta la imagen resultante del Geoportal del Colegio de Registradores.»

En el presente caso, la registradora basa su calificación negativa en la invasión de la parcela colindante que parece resultar de la observancia del escenario de calificación

registral, que resulta de la aplicación homologada a la que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, donde la porción, que contiene una especie de estanque o depósito de agua, integrada en la parcela 192 del citado polígono, dice el recurrente que le pertenece como titular de la parcela 191, mientras que la colindante opositora notificada alega que la parcela 192 del citado polígono es de su propiedad, colindando con su parcela 209 por el sur.

«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.»

En el presente caso, la imprecisión no deriva de la descripción literaria, puesto que hay coincidencia de linderos, aunque sí que hay una imprecisión respecto en la cabida de la finca que disminuye, respecto de la cabida registral. Pero, dicha disminución no evita necesariamente la invasión aludida por la colindante notificada, pues puede haberse producido la reducción por el resto de linderos, respecto de los cuales no se ha producido oposición.

«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, 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. Pero, ello no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador».

En el presente caso, las dudas de la registradora, que derivan de la observancia del escenario de calificación de la aplicación auxiliar, razón por la cual inicia el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al presentarse una georreferenciación alternativa a la catastral, se ratifican por la existencia de alegaciones de la colindante, que se opone a la inscripción, alegando como documentación justificativa de su derecho, la interposición de un interdicto de retener la posesión, que resulta favorable al padre de la colindante notificada opositora, la aportación de un informe pericial a una denuncia por vertidos ilegales en una finca de su propiedad y la escritura de adquisición de la propiedad de la parcela 209 del polígono 12, que colinda por el norte con la parcela 192 del citado polígono, que la citada colindante dice que es de su propiedad, aunque no está inscrita en el Registro, al haberse comprado a plazos y que el recurrente dice que no pertenecía a la colindante notificada, sino que pertenecía a «Caixabank, SA» y que ha sido vendida a un tercero.

De estas declaraciones contradictorias resulta que la parcela 192, la cual debe estar inscrita en el Registro, desconociéndose su identificación registral, al no resultar de la documentación del expediente, puede tener una titularidad que no corresponde al promotor del expediente, por lo que carecería de legitimación para pedir la inscripción dentro de la finca 4.318, al reconocer en el escrito de solicitud de calificación sustitutoria que la parcela 192, que colinda con la suya, no era de la colindante notificada que se opone, sino de «Caixabank, SA», que recientemente la ha vendido a tercero, ni pertenecería a la colindante notificada, titular de la parcela 209, por la misma circunstancia y porque, como reconoce la citada colindante en su alegación, habiendo adquirido en documento privado la parcela 209, construyó el estanque sobre la parcela 192, propiedad del señor que le vendió la parcela 209, con su conocimiento y

autorización. Posiblemente, por esa línea de tracto de la finca registral, cuya identidad se desconoce, es por donde puede venir la adquisición por parte de «Caixabank, SA» y su posterior venta a un tercero, como declara el recurrente. Tercero adquirente que se vería perjudicado si se admitiera la inscripción de la georreferenciación solicitada.

Esa conclusión se refuerza por la declaración del recurrente, cuando afirma que la parcela 209 nunca fue colindante con la suya y que la parcela 192 está catastrada a nombre de la colindante opositora notificada, cuando pertenece a «Caixabank, SA», que recientemente la ha vendido a tercero. El hecho de que figurara catastrada a nombre de doña V. H. R., de modo erróneo según el recurrente, seguramente se deba a que fue la que realizó la construcción del estanque en la misma y siendo un signo exterior de capacidad económica pagara el impuesto territorial correspondiente, aunque no le correspondiera la titularidad de la parcela, pues como afirma, se trataba de una posesión consentida por el verdadero titular, que como tal no tiene acceso al Registro (artículo 5 de la Ley Hipotecaria). Y ello porque la titularidad catastral no prejuzga la titularidad de la propiedad, que es meramente indiciaria, ya que el Catastro no tiene asignada competencias en materia de control de legalidad del tráfico jurídico inmobiliario, competencia asignada en nuestro Derecho al registrador de la Propiedad, mediante el ejercicio de la función calificadora que le asigna el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

El ejercicio de esa función calificadora, en lo que al ámbito de la descripción, ubicación y delimitación geográfica de la finca, debe prevenir cualquier tipo de perturbación de hecho en el objeto del derecho de propiedad de las fincas colindantes, así como en el dominio público, aunque no esté inmatriculado, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por ello, como ya declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos 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 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 no puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En el presente caso, existe un conflicto evidente en la titularidad de la parcela 192, respecto de la cual ninguno de los personados en el expediente presenta título bastante que acredite su derecho sobre la misma, pudiendo estar inscrita a nombre de tercero, por lo que de admitir la inscripción podría producirse un supuesto de doble inmatriculación, que la Ley 13/2015 trata de prevenir. Y sin que proceda 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.

«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. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión de un camino en la finca objeto del expediente, que según el Registro constituye el linde de la misma y pertenece a otra finca. Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno de 3 metros, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.»

En el presente caso, la registradora ha fundado su juicio en la posible existencia de invasión de una finca ajena y en la existencia de un conflicto latente, bastante evidente a la vista de las alegaciones, pudiendo existir incluso un tercer adquirente de la finca registral objeto del expediente.

8. 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».

Si se admitiera ahora la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada incluyendo las parcelas 192 y 193, como correspondientes con la finca registral 4.318 del término municipal de El Rosario, 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, la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho y en perjuicio de un posible titular que no ha tenido conocimiento del expediente. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, se estaría dando presunción de exactitud a una perturbación de hecho en el dominio de una finca ajena y se estaría contraviniendo el 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, el cual además derivaría de actos no inscritos en el Registro, contraviniendo el 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.

9. En conclusión, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone, cuando no se invada dominio público ni finca colindante con georreferenciación inscrita, que: «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». Y dicho precepto queda cumplido con la nota de calificación de la registradora, aunque deba ser denegatoria y no suspensiva, pues ha quedado constatado que existe una controversia, que puede afectar incluso a un tercero distinto del promotor del expediente y del colindante opositor notificado, debiendo reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada que con la oposición de un colindante «queda patente que existe controversia entre distintos titulares colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

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 compete 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.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 5 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.