

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22349** *Resolución de 27 de septiembre 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 Mateu, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra su inscripción.*

En el recurso interpuesto por don J. M. N. E., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Construcciones Coveta del Garrofer, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Mateu, don Fernando Miguel Vicente Faubel, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra su inscripción.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 10 de mayo de 2022, y ratificada ante el registrador competente el día 16 de mayo de 2022, por don F. H. C., en nombre y representación de la sociedad «Construcciones Coveta del Garrofer, S.A.», como titular registral de la finca, solicitaba la iniciación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral, que se correspondió con la descripción de la finca registral 1.557 del término municipal de Alcalà de Xivert, para lo que acompañaba informe del ingeniero en topografía y geodesia, don C. L. G., e informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo. También se incorporaba una certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Alcalà de Xivert, don C. G. R., en el que acreditaba la correspondencia de la anterior parcela 182 del polígono 25 con la actual parcela 76 del polígono 14, pero afirmaba que «examinados los datos obrantes en este Ayuntamiento, gráficamente la finca de este Municipio que se relaciona, se ubicaría de forma aproximada en la zona actual del Catastro de Rústica que se indica, sin perjuicio de cuestiones de titularidad», para subsanar el defecto alegado en una calificación anterior.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Mateu, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don F. H. C., el día 22/05/2023, bajo el asiento número 1503, del tomo 78 del Libro Diario y número de entrada 2300, que corresponde a la instancia suscrita por él mismo con fecha diez de mayo de dos mil veintidós, y firma extendida ante el mismo Registrador, con fecha dieciséis de mayo de dos mil veintidós, ha resuelto

no practicar los asientos solicitados de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

La instancia objeto de la presente calificación fue presentada por primera vez el 10 de mayo de 2022 bajo el asiento 491 del Diario 77. Fue objeto de calificación negativa, que fue recurrida ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, dando lugar a la resolución de 8 de mayo de 2023, de la cual resulta que: “estando ante una nota de calificación que sólo reseña el hecho de la oposición de dos interesados frente a la pretensión de georreferenciación del promotor, omitiendo que dichos opositores sean titulares registrales de fincas colindantes, y omitiendo que en dichas fincas registrales conste la referencia catastral de inmuebles afectados por la georreferenciación alternativa cuya inscripción se pretende, dicha nota de calificación, tal como consta redactada, ha de ser considerada como carente de la motivación mínima legalmente exigible (véanse los artículos 19 bis, en general y 199, en particular), y por tanto, ha de ser revocada en vía de recurso, y sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la Resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral (véase la Resolución de 1 de marzo de 2019), proclamar la inscribibilidad del documento calificado. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, en cuanto a uno de los motivos de indefensión, relativo a no motivar el registrador la calificación negativa, y no en cuanto al otro motivo de indefensión, relativo a no haberle notificado de oficio las alegaciones de los opositores, revocando, por ello, la nota de calificación en los términos en que ha sido redactada, de acuerdo con los anteriores fundamentos de Derecho.”

En aplicación del fallo de la citada resolución, tras la nueva presentación del documento, se procede a emitir nueva nota de calificación en los siguientes términos:

El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por objeto completar la descripción literaria de la finca registral acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica o una representación gráfica georreferenciada alternativa, cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca. En el presente caso se ha aportado una representación gráfica alternativa.

Diversas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero y 2 de diciembre de 2021 consideran que el procedimiento de inscripción de base gráfica es un expediente de jurisdicción voluntaria de manera que, desde el momento que existe oposición fundada por alguno de los colindantes, este procedimiento pierde el carácter que le reconoce el artículo 2 de la Ley de 2 de julio de 2015 de Jurisdicción Voluntaria, el cual señala que la finalidad de los expedientes de jurisdicción voluntaria es la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso.

Si no hubiera habido ningún afectado, como sucedería cuando la solicitud de inscripción se basa en la cartografía catastral y no se aprecia ninguna posible invasión de fincas colindantes según las herramientas de calificación gráfica a disposición del Registro, o habiendo afectados, estos hubieran manifestado expresamente su consentimiento, el procedimiento podría haber concluido con la inscripción de base gráfica, al no haber ninguna controversia.

Desde el momento en que se plantea contradicción, el procedimiento del artículo 199 LH ya no es el adecuado para la delimitación gráfica de la finca, por lo que procederá la denegación y la remisión a otras vías más adecuadas para ello, como el expediente notarial de deslinde regulado en artículo 200 LH, o en su caso acudir a la vía judicial, ya

que, según el artículo 198 LH in fine: “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.”

El registrador únicamente decide si las alegaciones han sido adecuadamente presentadas, porque el alegante acredita ser titular registral de una finca colindante, y porque no es una mera oposición en abstracto sino que aporta argumentos que hacen surgir una duda sobre la identidad de la finca con la base gráfica cuya inscripción se pretende, o que refuerzan las dudas que ya existían. De ahí que el artículo 199.1.4 LH disponga que “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.” A sensu contrario, acreditada la condición de titular registral colindante, y formulada oposición que pueda originar dudas acerca de una posible coincidencia de la representación gráfica cuya inscripción se solicita con alguna porción de la finca colindante, las alegaciones habrán de ser estimadas, lo que determinará la denegación de la inscripción de base gráfica.

En el presente caso, los alegantes han acreditado ser titulares registrales de las fincas colindantes. La representación gráfica aportada por el solicitante no se corresponde con la catastral, por lo que se solapa sobre las parcelas adyacentes, de las que son titulares los alegantes y que se reseñan en sus títulos de propiedad. Superpuesta dicha representación sobre las ortofotos del terreno, dado que se trata de una zona montañosa, no es posible apreciar con claridad los límites que habrían de corresponder a la finca, al no existir cercados, cambios de uso o de cultivo, vías de comunicación, accidentes geográficos u otros elementos que delimiten la totalidad del perímetro. En caso de existir tales elementos, no es posible apreciarlos en las ortofotos ni en las herramientas gráficas auxiliares, por lo que no pueden tenerse en cuenta para la calificación registral. Por todo ello, no ha sido posible establecer la identidad de la finca inscrita con la representación aportada.

De las diferentes alegaciones presentadas, las que han sido determinantes para denegar la pretensión de inscripción de base gráfica han sido las formuladas por Don J. L. P. F. y Don M. A. R. S., partícipes junto con otros condueños en la propiedad de la finca registral 212 de Alcalà de Xivert, en la que consta que es la parcela 77 del polígono 25 del Avance Catastral. Consultada su correspondencia con el parcelario catastral vigente, resulta que se ubica geográficamente sobre la actual parcela 85 del polígono 14. La representación gráfica alternativa presentada se solapa parcialmente sobre la referida parcela 85, y ello es lo que fundamenta la duda de la existencia de una posible invasión, lo que lleva a la estimación de las alegaciones.

Debe no obstante tenerse en cuenta que la estimación de las alegaciones no implica que la representación gráfica que pudieran plantear los colindantes sea correcta. Tan solo constata el hecho de que hay una controversia, una contraposición de intereses que ya no puede solventarse en el seno del procedimiento del artículo 199 LH. De ahí que en su párrafo 5.º del su apartado 1 disponga: “si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.”

En consecuencia, constatamos la existencia de un colindante registral afectado. Si ese colindante hubiera manifestado su consentimiento en la forma indicada, la inscripción de base gráfica podría haberse practicado. En el caso que nos ocupa, el colindante afectado no solo no ha prestado ese consentimiento, sino que se ha opuesto expresamente.

Con ello, se ha agotado la vía del artículo 199 LH. El Registrador carece de potestad jurisdiccional, que corresponde exclusivamente a Juzgados y Tribunales de conformidad con el artículo 117.3 de la Constitución Española. No puede pues, en modo alguno, entrar a valorar el fondo de las alegaciones presentadas o los fundamentos jurídicos de cada una de las partes y decidir en favor de una o de otra. De ahí la irrelevancia de solicitar el contenido concreto de las alegaciones más allá de meros efectos informativos, pues en ningún caso permitirán nuevos trámites ni la formulación de contraalegaciones.

La única vía de solución al conflicto de intereses planteados será que las partes lleguen a un acuerdo, que puede sustanciarse de diversos modos, como pueda ser:

– Una conciliación registral, regulada en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, que en ningún caso implicará la imposición de una solución por el Registrador, que se limitará a constatar la avenencia o desavenencia de las partes.

– Un expediente de deslinde tramitado ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito, de conformidad con el artículo 200 LH.

En caso de que no pudiera lograrse un acuerdo, siempre quedará expedita la vía jurisdiccional, de conformidad con el referido artículo 198 LH *in fine*.

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los artículos 9, 10, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria junto con los demás preceptos que han sido citados al relatar los elementos fácticos de la calificación.

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Miguel Vicente Faubel registrador/a de Registro Propiedad de Sant Mateu a día doce de junio del dos mil veintitrés».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. N. E., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Construcciones Coveta del Garrofer, S.A.», interpuso recurso el día 13 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

No existe confusión de lindes, la parcela de mi mandante está perfectamente delimitada.

En contra de lo referido en la resolución dictada por el Registrador de la Propiedad, la finca registral 1.557 del Alcalá de Xivert está perfectamente delimitada a través de signos externos como son mojones y piquetas de hierro, signos que permiten identificar cuáles son los lindes de la finca y rechazan el acudir a un procedimiento declarativo para tal fin, pues el perímetro de la finca se encuentra delimitado.

Cosa distinta es que, conforme manifiesta expresamente el Registrador de la Propiedad, con las ortofotos y herramientas gráficas de que dispone no le sea posible apreciar tales signos externos, pero ello no significa que no existan.

Segundo.

Procede calificar favorablemente la solicitud de rectificación de la descripción gráfica e inscribir la representación geográfica y lista de coordenadas de la finca registral 1.557 del Alcalá de Xivert, conforme al informe de validación gráfica elaborado por el Ingeniero Técnico en Topografía e Ingeniero Superior en Cartografía y Geodesia, D. C. L. G.

En este sentido, deben rechazarse de plano las infundadas alegaciones presentadas por el colindante en tanto que carecen de todo rigor técnico y jurídico, tan sólo se apoyan en un documento gráfico que adolece de los siguientes defectos:

- No ha sido elaborado por Técnico competente.
- Contradice la cartografía catastral.
- Es apócrifo. Contraviene la realidad física y la tabular.

Además, mi mandante tiene, desde antaño, la finca registral inscrita, de modo pacífico en el Registro de la Propiedad, inscripción que no ha sido contradicha ni se ha interesado su rectificación por ningún de los colindantes que ahora se alzan frente a la rectificación por él interesada y debidamente acreditada.

Adviértase que el colindante pretende que más de la mitad de la superficie de la parcela de mi mandante sea de él, ello sin aportar ninguna justificación ni acreditar el título, tan sólo una baja alegación y una delimitación a través de plano que no está suscrito por Técnico competente.

En todo caso, debe señalarse que, a juicio de esta parte, ni si quiera en la calificación negativa han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la rectificación de la descripción e inscripción de las representación geográfica y lista de coordenadas de la finca registral n.º 1.557 de Alcalá de Xivert conforme al informe topográfico elaborado por el Ingeniero Sr. L.

Es decir, el Sr. Registrador de la Propiedad, se limita a emplear menciones genéricas, sin dar una explicación razonada y justificada del motivo por el que rechaza la solicitud, más allá de decir: “los colindantes no solo no han prestado el consentimiento, sino que han manifestado expresamente su oposición”; desconociendo cuál ha sido la concreta razón por la que se acoge el criterio de quien pretende más de la mitad de la superficie de la parcela de mi mandante, en contra del de la parte solicitante de la inscripción, que aporta un plano avalado por Técnico competente y que únicamente solicita unas pequeñas variaciones en el trazado de la representación gráfica de la finca, y que afectan de forma insignificante a la cabida y a la forma de la finca. En fin, a la parte adversa le ha bastado con acudir al Registro con las manos en los bolsillos para impedir el legítimo derecho del solicitante.

Además, la mera oposición de un colindante no supone la denegación de la inscripción, pues el artículo 199 establece 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.”

Tercero.

Que finalmente, hay que señalar que esta parte no comparte el criterio del Registrador en cuanto que parece abocarnos a un procedimiento de deslinde cuando, insistimos, los lindes de la propiedad de mi mandante están perfectamente definidos, no son controvertidos, por lo que no cabe acudir a dicho procedimiento. Es más, teniendo en cuenta las manifestaciones que realiza el colindante y el documento gráfico que aporta, podemos advertir que pretender desposeer a mi mandante de más de la mitad de la superficie de su finca, habiendo propia una superficie que no le corresponde.»

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 384 y 385 del Código Civil; 1, 9, 10, 32, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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 y 18 de febrero, 20 de marzo y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 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 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 25 de marzo, 8, 24 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

1. Se solicita, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 1.557 del término municipal de Alcalà de Xivert, con su consiguiente rectificación de la superficie, que disminuye, y de los linderos, variando ligeramente la geometría que resulta del Catastro.

Tramitado dicho procedimiento, se presenta oposición por dos de los colindantes, alegando que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada solapa parcialmente con la finca de su propiedad.

El registrador deniega la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, que su finca está perfectamente delimitada por signos externos como mojones y piquetas de hierro, que permiten determinar los linderos, sin necesidad de acudir a un procedimiento declarativo, que las alegaciones de los colindantes son infundadas y que la nota de calificación no tiene la motivación adecuada respecto a las dudas en la identidad de la finca.

2. Habiendo sido este supuesto de hecho ya tratado y resuelto por la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023, que revocó parcialmente la nota de calificación, por falta de motivación suficiente, corresponde analizar en el presente caso si el registrador ha motivado adecuadamente las dudas que le han llevado a la denegación de la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca 1.557 del término municipal de Alcalà de Xivert.

En la citada Resolución se declaraba que «estando ante una nota de calificación que sólo reseña el hecho de la oposición de dos interesados frente a la pretensión de georreferenciación del promotor, omitiendo que dichos opositores sean titulares registrales de fincas colindantes, y omitiendo que en dichas fincas registrales conste la referencia catastral de inmuebles afectados por la georreferenciación alternativa cuya inscripción se pretende, dicha nota de calificación, tal como consta redactada, ha de ser considerada como carente de la motivación mínima legalmente exigible».

Procede por tanto, analizar el contenido de la nota de calificación para determinar si se ha cumplido con la doctrina de esta Dirección General, en virtud de la cual «el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio», y por la que «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».

3. El registrador en primer lugar invoca la naturaleza de jurisdicción voluntaria del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al declarar en la nota de calificación: «Diversas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero y 2 de diciembre de 2021 consideran que el procedimiento de inscripción de base gráfica es un expediente de jurisdicción voluntaria de manera que, desde el momento que existe oposición fundada por alguno de los colindantes, este procedimiento pierde el carácter que le reconoce el artículo 2 de la Ley de 2 de julio de 2015 de Jurisdicción Voluntaria, el cual señala que la finalidad de los

expedientes de jurisdicción voluntaria es la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso».

Por tanto, existiendo oposición fundada, el supuesto de hecho se sitúa fuera del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo objeto es lograr la concordancia del Registro con la realidad jurídica, debiendo resolverse la cuestión por acuerdo entre los interesados y, en su defecto, a través del procedimiento judicial correspondiente.

4. Afirma después el registrador: «Desde el momento en que se plantea contradicción, el procedimiento del artículo 199 LH ya no es el adecuado para la delimitación gráfica de la finca, por lo que procederá la denegación y la remisión a otras vías más adecuadas para ello, como el expediente notarial de deslinde regulado en artículo 200 LH, o en su caso acudir a la vía judicial, ya que, según el artículo 198 LH in fine: (...)».

Dicha afirmación debe matizarse, pues la doctrina de esta Dirección General respecto a la alegación a la inscripción a la georreferenciación de una finca mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, realizada por uno de los colindantes notificados es que la misma ha de ser sometida al análisis de la calificación registral, y la denegación debe estar basada en un razonamiento del registrador razonado y fundamentado objetivamente.

5. Las circunstancias que determinan una calificación necesariamente denegatoria de la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, son la invasión de dominio público o de finca registral con georreferenciación previamente inscrita.

Pero, cuando no se dan estos supuestos, procede la tramitación del expediente, en el que, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes es un trámite esencial del expediente pues: «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 como declaró 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.

6. Pero, el hecho de que se formulen alegaciones a la inscripción de la georreferenciación, éstas no determinan necesariamente la denegación de la inscripción, como parece afirmar el registrador en su nota.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la alegación a la inscripción realizada por uno de los colindantes notificados debe ser sometida al análisis de la calificación registral, y la denegación debe estar basada en un razonamiento del registrador razonado y fundamentado objetivamente.

7. Ciertamente, esta Dirección General distingue según el titular alegante sea catastral no registral o registral.

En el primer caso, según la Resolución de 12 de julio de 2023, la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Si queda más claro puedo sustituirlo por esta frase «pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, puede producirse la invasión parcial de la representación catastral colindante».

Pero, en el segundo caso, es decir, si el alegante es titular registral de la finca colindante la cuestión cambia, pues su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, sin que ello implique necesariamente la denegación. En el presente caso, el alegante es titular registral de la finca 212 del término municipal de Alcalà de Xivert.

8. Don J. L. P. M y don A. R. S., como cotitulares registrales de la citada finca 212, siendo la finca registral 1.557, objeto del expediente, su colindante por el lindero este, alegan, esencialmente, que parte de la actual parcela 76 era de su propiedad, acreditando dicha afirmación mediante la aportación de una reproducción parcial de la escritura de compraventa, por la cual el padre de uno de los alegantes adquiere la propiedad de la finca 212, otorgada por la notaria de Benicarló, María del Mar Gianni Masià, el día 4 de febrero de 2014, con el número 91 de su protocolo, en el cual se describe la finca como integrada, entre otras parcelas por la 76 del polígono 14.

También alegan que las sucesivas alteraciones catastrales de la parcela correspondiente con la identidad de la finca 1.557 de Alcalà de Xivert demuestran las dudas en la identidad física de dicha finca. Para concluir, alegando en un tercer escrito de alegaciones, que en la descripción registral se identifican linderos que están situados más al suroeste de la georreferenciación alternativa aportada, invadiendo ahora parte de su propiedad, sin que se extienda dicha georreferenciación a dichas zonas.

Tras una comparativa de los linderos registrales con los resultantes de la georreferenciación, concluyen los alegantes que la misma no se corresponde ni equivale a la realidad amparada por el folio registral.

En conclusión, entienden que se está desplazando la georreferenciación alternativa hacia su finca, que resulta invadida, dejando libres otras ubicaciones que pertenecen a la finca, atendiendo a su descripción registral, por lo que la georreferenciación alternativa aportada es inexacta con la realidad física y jurídica registral.

9. Con base en dicha alegación, el registrador, considerándolas justificadas, funda sus dudas en la identidad de la finca, puesto que los alegantes han acreditado ser titulares registrales de la finca, aportando título de propiedad en el que se incluye parte de la parcela 76 del polígono 14 y porque al configurar el escenario de calificación de la georreferenciación alternativa, en su aplicación homologada, resulta que, por la orografía montañosa del terreno, no es posible apreciar con claridad los límites que habrían de corresponder a la finca, al no existir cercados, cambios de uso o de cultivo, vías de comunicación, accidentes geográficos u otros elementos que delimiten la totalidad del perímetro, que de existir, no se aprecian en el citado escenario. Concluye, por ello, que no ha sido posible establecer la identidad de la finca inscrita con la representación aportada.

Del contenido de las alegaciones aprecia el registrador la existencia de una posible controversia latente en la delimitación de la finca que impide acudir al ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debiendo acudir al deslinde o al procedimiento judicial correspondiente.

10. La nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, si puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

Y entiende el registrador en su nota de calificación y declaró la Resolución de 25 de marzo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, competencia reservada a los tribunales de Justicia, siendo la finalidad de la documentación que aportan los colindantes, sin necesidad de que la misma sea pública, que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la



cual, de existir algún indicio, como lo hay en el presente caso, debe resolverse con acuerdo de las partes, o resolución judicial en juicio contradictorio, sin que el recurso contra la calificación registral negativa sea el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por ello, en el presente caso, la nota de calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado, puesto que el registrador ha cumplido con el contenido de la Resolución de 8 de mayo de 2023, al motivar debidamente sus dudas en la identidad de la finca, basadas en la oposición de colindante, de la que deriva la existencia de un conflicto latente, que imposibilita la aplicación del expediente del artículo 199.

11. Conviene, además, analizar algunas de las afirmaciones del recurrente en su escrito de interposición del recurso. Afirma en su escrito que la parcela está «perfectamente delimitada a través de signos externos como son mojones y piquetas de hierro, signos que permiten identificar cuáles son los lindes de la finca y rechazan el acudir a un procedimiento declarativo para tal fin, pues el perímetro de la finca se encuentra delimitado». Dicha afirmación no puede ser mantenida por esta Dirección General.

La existencia de dichos mojones o piquetas, por sí solos, no determinan o identifican el trazado del linde. Para ello es necesario determinar que los mismos han sido colocados con consentimiento de todos los colindantes afectados. La facultad de deslindar la finca es una de las facultades que se integran en el contenido mínimo de todo derecho de dominio y como dice el artículo 384 del Código Civil: «Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes».

Por su parte, el deslinde atenderá en primer lugar a los títulos de cada propietario y solo por falta de títulos suficientes, por lo que resulte de la posesión en que estuvieren los colindantes, conforme al artículo 385.

Partiendo de este artículo, el artículo 200 de la Ley Hipotecaria regula el expediente de deslinde, cuando las fincas están inscritas, cuyo objetivo es lograr la avenencia o acuerdo entre los vecinos sobre el trazado del lindero delimitador de ambas propiedades.

Es ese consentimiento conjunto el que transforma una situación física en sustancia jurídica, que puede acceder al Registro, mediante el título adecuado. Dicho consentimiento, en el presente caso, no consta que se haya producido. Por tanto, la afirmación, por la cual es la realidad física es la que otorga la seguridad jurídica no puede ser mantenida a efectos registrales.

La realidad física solo se puede llevar a los asientos registrales, que se presumen exactos, cuando se han cumplido los requisitos jurídicos, exigidos por la Ley para ello, entre ellos el de la titulación adecuada y los consentimientos necesarios, que son los que pueden transformar la mera apariencia física en sustancia jurídica.

Esa dicotomía ha llevado al legislador de la Ley 13/2015, de 24 de junio, a mantener la sustantividad y autonomía propia de los conceptos de parcela catastral y finca registral. La primera puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La segunda, como unidad del seguro mercado inmobiliario, solo opera cuando los actos de transformación de esa realidad jurídica, que es la finca registral, se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso, al no ser la delimitación del lindero pacífica, puesto que se invade parte de finca ajena, la existencia de dichos mojones o piquetas de hierro, al no constar que hayan sido ratificados por el colindante afectado, carecen de la virtualidad suficiente para evitar el deslinde o el procedimiento judicial.

12. Debe matizarse también la alegación del recurrente por la cual entiende que «deben rechazarse de plano las infundadas alegaciones presentadas por el colindante en tanto que carecen de todo rigor técnico y jurídico, tan sólo se apoyan en un documento gráfico que adolece de los siguientes defectos: No ha sido elaborado por

Técnico competente. Contradice la cartografía catastral. Es apócrifo. Contraviene la realidad física y la tabular». El registrador no las considera infundadas, pues se aporta un título público por el cual el alegante acredita que está incluida en la finca que adquiere la parcela 76 del polígono 14, aunque matiza que se refiere a parte de la misma. Es suficiente para determinar que hay un indicio de controversia sobre la titularidad de parte de la parcela 76, lo que impide el acceso registral de la georreferenciación alternativa de la finca 1.557 de Alcalà de Xivert. El propio Ayuntamiento utiliza la expresión «de forma aproximada» para acreditar la identidad de la parcela 182 del Polígono 25 con la parcela 76 del Polígono 14 y lo entiende sin perjuicio de cuestiones de titularidad, que se dirimirán por la jurisdicción civil.

Respecto a la alusión al técnico competente, debe recordarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de junio de 2019, que declaró que no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar una eventual invasión de su finca, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegación efectuada. Por tanto, no solo se alude al informe del técnico, que no es obligatorio de por sí, sino que se admite también otra prueba documental, como es en el presente caso la escritura de compraventa, donde se incluye en la finca 212 de Alcalà de Xivert la parcela 76 del Polígono 14, que según el recurrente se corresponde con la finca objeto del expediente, que es de su titularidad, por lo que el conflicto sobre la delimitación de las propiedades es evidente e impide la inscripción de la georreferenciación alternativa.

El hecho de que se contravenga la realidad catastral no es óbice para que la oposición pueda ser tenida en cuenta, pues también contraviene esa realidad la georreferenciación alternativa aportada al expediente, toda vez que el legislador es consciente de las posibles inexactitudes, que, en ocasiones, pueden afectar a la cartografía catastral, razón por la cual permitió el uso de georreferenciaciones alternativas.

13. Por otro lado, cuando el recurrente afirma en su escrito de interposición del recurso que: «Adviértase que el colindante pretende que más de la mitad de la superficie de la parcela de mi mandante sea de él, ello sin aportar ninguna justificación ni acreditar el título, tan sólo una baja alegación y una delimitación a través de plano que no está suscrito por Técnico competente», olvida que se ha aportado un título público de adquisición del que resulta una situación física contraria a la que él propugna con la inscripción de la georreferenciación alternativa, por lo que se corre el peligro de alterar la realidad física que en su día se contemplo en el folio registral de la finca 1.557 del Alcalà de Xivert. Por ello, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

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

Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación alternativa 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 con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro 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.

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, 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 esos casos, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «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».

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