

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

23692 *Resolución de 25 de octubre 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 Luarca, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, 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 doña J. A. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Luarca, don Julio Abril Pérez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, 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 el día 21 de noviembre de 2022 por doña J. A. B., cuya firma se ratificó ante el registrador de la Propiedad de Luarca, como titular registral de una mitad indivisa de la nuda propiedad, solicitaba la iniciación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral número 27.953 del término municipal de Luarca, y la consiguiente rectificación de su descripción, modificándose la superficie que era de 500 metros cuadrados, según Registro, y 1.229 metros cuadrados, según Catastro, y los linderos de la finca, alegando la inexactitud de la georreferenciación catastral con la realidad física de la finca.

II

Presentada el mismo día 21 de noviembre de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Luarca, con el asiento 298 del Diario 101, fue objeto de calificación negativa, de fecha 12 de diciembre de 2022, en la que el registrador suspendía la iniciación del expediente porque el informe técnico que acompañaba a la instancia privada no contenía la descripción actualizada y correcta de la finca, según la presentante, siendo incoherente la superficie que resultaba de la georreferenciación alternativa de la finca, que era de 1.116,95 metros cuadrados, con la que resultaba de la descripción de la parcela catastral, que era de 1.229 metros cuadrados, sin que se acompañase, además, el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa que se correspondía con la identidad de la finca 27.953 de Luarca.

Para subsanar los defectos alegados, doña J. A. B. suscribió instancia privada complementaria de la anterior, de fecha 5 de abril de 2023, cuya firma se ratificaba el mismo día ante el registrador de la Propiedad de Luarca, en la que se contenía la descripción actualizada de la finca, cuya inscripción se solicitaba, y se aportaba el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa.

Presentada dicha instancia complementaria en el Registro de la Propiedad de Luarca, se dio inicio al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la instancia que a continuación referiré conforme al artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación:

A.–Antecedentes de hecho:

Primero.–La precedente instancia suscrita el 21 de noviembre de 2022 por doña J. A. B., ratificada en igual fecha ante quien suscribe la presente, complementada mediante escrito por ella suscrito el 05 de abril de 2023 ratificado en igual fecha ante quien suscribe la presente, que fue registrada de entrada con el número 355/2023, causando el asiento 164 del diario 102.

Segundo.–Con fecha 26 de abril de 2023, en el Tomo 852 del Archivo, Libro 540 del Ayuntamiento de Valdés, Folio 212, Finca registral número 27.953, CRU 33011000072070, anotación letra B), se practicó y en tanto no alcance firmeza la resolución que en su día recaiga en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado para consignar la representación gráfica alegada para la finca de este número, al amparo del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, a favor de: i.–doña V. B. F., en cuanto al dominio de una mitad indivisa más el usufructo vitalicio de la mitad indivisa restante de esta finca; y ii.–don P., doña J., doña B. E. y don J. L. A. B., con carácter privativo y en proindivisión e iguales partes entre ellos, en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa de esta finca, tomo anotación preventiva: a) de la nueva descripción de la finca de este número (cabida y linderos en los términos consignados en los documentos calificados; y b) de la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de esta finca que constan en el archivo electrónico firmado por mí cuyo contenido puede verificarse en www.registradores.org mediante el código seguro de verificación (...)

B.–Fundamentos de derecho:

I).–Habiéndose acordado por el registrador que suscribe en resolución de fecha 26 de abril de 2023 el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a fin de acreditar la modificación de cabida de la finca objeto del documento que antecede, practicándose la anotación preventiva referida en el Antecedente de hecho Segundo antes referido, y tramitado el mismo, por don M. G. F. y don N. F. A., con fecha 25 de mayo de 2023 y con fecha 31 de mayo de 2023, se presentaron escritos formalizando oposiciones a lo interesado.

En tales escritos se consigna literalmente lo siguiente:

a) El formalizado por don M. G. F. (heredero de don M. T. G. G.):

“Que frente a las pretensiones de la promovente mostramos nuestra expresa y rotunda oposición, a cuyo efecto venimos a formular, en tiempo y forma, las siguientes alegaciones. Preliminar. A) En orden a aclarar que la notificación cursada por ese Registro se ha dirigido a don M. T. G. G., titular catastral colindante con el promotor del expediente, siendo aquél padre y causante de los aquí alegantes, a cuyo nombre figura la parcela catastral 9545440PJ9294N0001TU. B) Quepa recordar que por iniciativa de doña J. A. B. se tramitó otro expediente similar ante este mismo (n.º 1.031/20), el cual mereció la desestimación de sus pretensiones. C) Las alegaciones planteadas en el anterior expediente se reiteran e igualmente se tendrán por aportados los documentos entonces unidos y el que ahora se aporta. Así, pues, se mantienen aquellas alegaciones, sin perjuicio de su reformulación conforme a las que se articulan seguidamente. Primera.–Que la titularidad registral del que suscribe, y de su hermana doña E., respecto de la finca 52.816 proviene por título de herencia, causada por el ya mencionado don M. T. G. G. Se trata de las plantas (...) del edificio sito en la villa de Luarca que hoy tiene

señalado el n.º (...) Segunda. Que la indicada finca tiene como anejo: 'el resto del solar sin edificar situado en la parte de atrás destinado a monte o matorral, muy cortado y sin posible edificación, mide trescientos metros cuadrados. Tercera. Que en la inscripción primera (finca registral 38.311) se describen los linderos de la casa (que por entonces llevaba el n.º (...) de policía) en estos términos: 'por su fondo o espalda, huerto de herederos de J. P., que lleva P. A. '(...)', señalándose para el terreno de los alegantes en aquella inscripción trescientos veinte metros. Cuarta. Que la representación gráfica que se pretende inscribir por la promovente invade y reduce el solar o terreno anejo de los alegantes. Ello supone una merma inaceptable y contraria al derecho de estos en tanto que titulares registrales, derecho que debe prevalecer frente a quien sin título pretende como rectificación nada menos que duplicar su cabida. A la capa cartográfica de la ortofoto y al plano adjunto nos remitimos. Quinta. Que con la reiteración de este expediente, la promovente pretende inscribir ahora 1.127 m², es decir, 112 m² menos que en el anterior intento. Esta mínima reducción respecto de la representación gráfica del expediente anterior se encuentra repartida entre los linderos Sur, Este y Oeste; correspondiendo al viento Oeste la colindancia entre los alegantes y la promovente. Quepa poner de relieve que por el viento N.E., también afectado con esta nueva representación, se llega a modificar al área de un vial de dominio público. Solicito: tenga por presentado este escrito, y documento adjunto, y por opuestos a las pretensiones de doña J. A. B., a quien suscribe y a la cotitular de la finca ya reseñada, doña E. G. F., acordando en razón y méritos de las alegaciones que en el mismo se contienen, la desestimación y rechazo de la inscripción interesada por la promovente."

b) El suscrito por don N. F. A.:

"a). Que he recibido comunicación desde este Registro del expediente abierto por doña J. A. B., número 355.23. b). Que tras la revisión del citado expediente mostramos nuestra oposición, a cuyo efecto formulamos las siguientes alegaciones: Primera.–Ya por iniciativa de doña J. A. B. se tramitó otro expediente similar antes este Registro (n.º 1.031/20) desestimándose sus pretensiones. Segunda.–Las alegaciones interpuestas en aquel momento siguen siendo válidas para este expediente, pues incluso después de haber facilitado copia digital y en papel de la medición realizada, de nuestra propiedad, por el Ingeniero Técnico Agrícola R. M. M., los límites fijados para la propiedad de doña J. A. B., no respeta los límites establecidos de nuestra propiedad, tanto en formato digital (facilitado) como sobre el terreno, donde figura con la superficie de 200 m². Tercera.–Que la representación gráfica que se pretende inscribir invade la superficie de nuestra finca en su extremo Oeste tal y como se refleja en el plano de superposición que se adjunta, realizado sobre la planimetría ejecutada con fecha Abril de 2022, figurando en color naranja, definida mi propiedad y en color azul, la línea límite propuesta por doña J. A. B. en el expediente abierto. Con ello, la finca de nuestra propiedad ve reducida su cabida, suponiendo una merma no justificable y contraria a los títulos registrales. Y en base a lo cual, solicito: se tenga por presentado este escrito y en base al mismo, la desestimación y rechazo a la inscripción solicitada por doña J. A. B."

II).–Vistas las oposiciones formuladas a la inscripción de la representación gráfica por parte de don M. G. F. y don N. F. A.; teniendo presente lo que establece el párrafo 4) del antedicho art. 199.1 de la Ley Hipotecaria, mediante resolución de esta fecha dictada por quien suscribe la presente se denegó la inscripción de la modificación de cabida y linderos a que se refiere la instancia referida al principio de la presente.

C.–En consecuencia se suspende la inscripción de la precedente instancia por resultar el defecto subsanable referido en el precedente apartado B). Esta calificación

provoca la prórroga automática del asiento de presentación en la forma prevenida por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria

D.–Contra la presente calificación (...)

Luarca, a veinte de junio de dos mil veintitrés.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible).–Fdo. Julio Abril Pérez. Registrador de la Propiedad de Luarca.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. A. B. interpuso recurso el día 28 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Previa.–Se ve obligada esta parte, dicho sea con los debidos respetos, a denunciar la vulneración de su derecho de defensa dada la ausencia de motivación en la resolución que se recurre, por cuanto no se especifica o motiva el porqué de la denegación de la inscripción, dado que en la resolución únicamente se hace una referencia a lo siguiente:

“II).–Vistas las oposiciones...//...; teniendo presente lo que establece el párrafo 4) del antedicho art. 199. 1 de la Ley Hipotecaria, mediante resolución de esta fecha dictada por quien suscribe la presente se denegó la inscripción de la modificación de cabida y linderos a que se refiere la instancia referida al principio de la presente.–”

El párrafo 4) del artículo 199. 1 de la Ley Hipotecaria dispone

“El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Por lo que son variados los motivos que se incluyen en el mentado párrafo, sin que se haya especificado cual o cuales son los que sustentan la decisión, lo que sin duda dificulta a esta parte el ejercicio de derechos.

En definitiva, se obliga a esta parte a examinar todos los posibles motivos en los que el registrador pudo fundamentar su decisión, como se hará a continuación.

Primera.–No existiendo otra base gráfica inscrita coincidente con la propuesta, ni coincidencia con dominio público, como se extrae del Informe topográfico, nos centraremos en las alegaciones presentadas por los colindantes, en este caso Don M. G. F. y Don N. F. A.

– Empezaremos con las alegaciones de Don N. F. A., que se refieren al lindero sur.

Mantiene esta parte el acuerdo al que se hace referencia en el Anexo 5 del informe pericial, no en vano se ha solicitado al Sr. F. los GML de su parcela y las mismas coinciden 100% con las que aparecen en el citado Anexo 5.

Por lo que, desconoce esta parte si pudo haber un error a la hora de realizar la oportuna explicación o en la interpretación de la misma. Pero lo que está claro es que en el citado Anexo 5 se recogen las coordenadas GML facilitadas por el Sr. F., en donde se fija el linde con la finca de la dicente que es la que se propone en la instancia.

Así, comparando la validación catastral presentada con la instancia y la que resulta de. GML aportado por el Sr. F. vemos que los límites entre fincas coinciden

Validación catastral anterior, linde propuesto el señalado con puntos rojos: (...).

[se insertan imágenes]

– En cuanto a las alegaciones de Don M. G. F., que se corresponde con el lindero Norte/Oeste.

En este punto hemos de recordar que lo único que se pretende, al acudir a este expediente de exceso de cabida, es rectificar un dato registral erróneo, como es, en este

caso, la superficie de la finca, nótese que no se modifica ni un ápice la descripción literaria de la misma, manteniéndose sus colindantes.

Dicho lo anterior, el informe pericial aportado nos muestra de manera rotunda que la finca aterrazada y su forma, tal y como aparece en el catastro, ha permanecido inalterable desde los años 40, como se puede comprobar en el amplio reportaje fotográfico.

Además, la finca se encuentra perfecta y físicamente delimitada Y cerrada, coincidiendo con la delimitación del informe topográfico y con la descripción registral que, como dijimos, no se altera.

Ello se refuerza, en cuanto al linde de la zona noroeste, donde se ubica la linde con el oponente, en que el mismo es físico, con muro de contención de hormigón y vallado mediante hincas en el terreno a fondo de roca, que no deja ninguna duda de su límite físico, existiendo en la zona además una orografía clara, con taludes de elevada altura que constituyen un límite natural muy evidente.

También es de destacar la descripción de las fincas, tanto de la dicente, como del oponente, dado que la de este describe el anejo como "...a monte o matorral muy cortado y sin posible edificación..." añadiendo, en cuanto a su linde, "...por su fondo o espalda, huerto de..." y la de la manifestante, que se describe como "...Casa número (...) de la calle (...) de la villa de Luarca, compuesta de planta baja y piso alto, el suelo de un hórreo pegante, y dos huertos...", lindando la finca "...Oeste y Norte, monte...". Es incontrovertido que la finca del oponente es a monte y linda con huerto y que la de la dicente se compone de dos huertos y linda con monte.

En cuanto a las concretas alegaciones del Sr. G., ya de mano hemos de manifestar que no resultan suficientes para que, dicho sea con los debidos respetos, surja la más mínima duda sobre la realidad de la finca, tal y como se ha descrito.

Así, en primer lugar, se reitera el oponente en lo ya alegado en expediente anterior, que se componía fundamentalmente en que "...la representación gráfica que se pretende inscribir deja reducida en más de su cuarta parte el resto de solar de los alegantes, una merma inaceptable más allá de cualquier inexactitud matemática y contraria a los derechos inscritos de los titulares registrales, que deben prevalecer frente a quien sin título pretende como rectificación inscribir un aumento de cabida de nada menos 7 áreas...".

Pues bien, en el informe pericial se explica claramente que no existe esa usurpación de la finca colindante que, al igual que la de la dicente, permanece inalterada desde siempre, con los límites físicos con respecto a la de la dicente que ya hemos reiterado, ofreciendo, además, informe pericial, explicación sobre la medición que figura en la descripción de la finca del oponente, que en los tiempos de la inscripción se realizaba a cinta corrida. Remitiéndonos a la explicación dada por el perito en su informe, en aras a la brevedad.

Ahora, como supuesto refuerzo a lo alegado, acompaña el oponente el siguiente plano, en el que nos trata de hacer ver hasta donde entiende que llega su finca

[se inserta imagen]

Este plano trasladado a alguna de las fotos históricas, acompañadas al informe pericial, nos daría el siguiente resultado

[se insertan imágenes]

No cabe duda de que la finca del oponente nunca ha tenido la disposición que ahora pretende, en definitiva, cae sobre por su propio peso lo pretendido por el oponente, el Informe Pericial presentado por la dicente es incontestable y, como reiteramos, con el expediente no se modifican ni los colindantes, ni la descripción de la finca, únicamente su cabida. Ahora bien, con su oposición el Sr. G. está modificando no sólo la finca de la dicente, que variaría tanto en colindantes como en su descripción, sino la suya propia que, igualmente, alterada en cuanto a colindantes y linderos, lo que obligaría a cambiar toda su descripción registral, con el único objeto de adaptarla a una supuesta cabida de 300 m², lo que está fuera de toda lógica y, sin duda, no puede ser suficiente para verter dudas al Sr. registrador a la hora de tomar conciencia de la realidad física de la

finca. En todo caso, y dicho con los debidos respetos, deberían ser los linderos los que han de marcar la cabida de la finca y no al revés.

Como refuerzo de lo anterior, añadiremos que el plano aportado por el oponente no representa 300 m² de cabida en su anejo, de hecho, si se presentaran los 300 m² el resultado sería el siguiente

[se inserta imagen]

Es decir, la histórica vivienda de la dicente estaría sobre finca del oponente, lo cual resulta, permítaseme, delirante.

En definitiva, la oposición presentada por el Sr. G. carece, dicho sea con los debidos respetos, de todo fundamento y en ningún caso debería evitar la inscripción pretendida.

Como refuerzo de lo anterior, aunque ello figura en el informe pericial, hemos de destacar que la dicente, como propietaria de la finca, ha tenido que responder ante el Ayuntamiento y sus colindantes de una fana, debiendo realizar una importante obra que afectó a la totalidad de la finca, tal y como se representa en la solicitud, y ningún problema se opuso por el Sr. G.

Véase en la foto. [se inserta imagen]

Por todo lo anteriormente expuesto, respetuosamente

Solicita:

Que teniendo por presentado, en tiempo y forma, este escrito y documentos que le acompañan se sirva admitirlos, tenga por interpuesto este Recurso Potestativo y previos los trámites oportunos:

Se acuerde dejar sin efecto la resolución dictada en el expediente 355.23, tramitado ante el Registro de la Propiedad de Luarca, por la que se deniega la inscripción pretendida y se continúe con la inscripción.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 11 de agosto de 2023. Se elevaba, además, un acuerdo suscrito por el alegante don N. F. A. y la recurrente doña J. A. B., el día 9 de agosto de 2023, con firmas ratificadas ante el registrador, por el que fijaban el trazado de la linde entre las fincas registrales 27.953 y 28.192, acompañado del correspondiente informe catastral de validación técnica, en virtud del cual el primero retiraba la oposición formulada en el expediente, de modo que el presente recurso se limita al análisis de la oposición formulada por don M. G. F.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 5 de octubre y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 23 de mayo, 8 de junio, 6 de septiembre y 8 de noviembre de 2022 y 24 de mayo, 15 de junio y 6, 7, 11 y 12 de julio de 2023.

1. Se solicita en la instancia calificada el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con su consiguiente rectificación de la superficie, pues de 500 metros cuadrados pasa a 1.117 metros cuadrados y de los linderos, que quedan actualizados, pues de ser linderos personales, pasan a estar identificados con las referencias catastrales de las parcelas que se corresponde con la identidad de las fincas registrales colindantes, actualizándose además la denominación del lindero fijo por el este, que se identifica en el Registro como «camino o calle (...)» y ahora en la instancia se identifica como «Atajo (...)». La georreferenciación alternativa solo altera la catastral respecto al

trazado de un tramo del lindero este de la finca objeto del expediente, la registral 27.953 de Luarca.

Tramitado dicho procedimiento, durante el cual se presenta oposición por dos de los colindantes notificados, don N. F. A., colindante por el lindero este y titular registral de la finca 28.192 y de la parcela catastral 9545423PJ9294N0001ZU, y don M. G. F., colindante por el lindero oeste, cotitular registral de la finca 52.816 y de la parcela catastral 9545440PJ9294N0001TU, alegando que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada solapa parcialmente con la finca de su propiedad. El primero de ellos alega, además, que con el trazado del lindero cuya inscripción se solicita por el oeste de la finca objeto del expediente puede invadir un vial de dominio público.

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

La recurrente alega la falta de fundamentación de la nota de calificación y la realidad indubitada de la georreferenciación aportada, estando la finca delimitada por vallados que delimitan la georreferenciación aportada, como se acredita con el informe técnico.

El registrador al elevar el expediente a la Dirección General incorpora un acuerdo sobre el trazado del lindero este, lo que provoca la retirada de la oposición, por parte del alegante anteriormente citado, por lo que el motivo del presente recurso se limita a la oposición efectuada por el colindante por el lindero oeste.

2. 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.

3. Entrando en el fondo del asunto, la primera alegación del recurrente es la ausencia de motivación en la resolución que se recurre, por cuanto no se especifica o motiva la causa de la denegación de la inscripción.

En este sentido, el registrador se limita a relacionar el contenido de la alegación del colindantes, del que se deduce la existencia de un conflicto en cuanto al trazado del lindero entre las fincas 27.953 y 52.816 de Luarca.

Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de la georreferenciación de una finca, que se resume en cinco puntos, de los cuales interesan, a los efectos del presente recurso, el primero, cuarto y quinto.

El primero de ellos, descrito por la Resolución de 6 de julio de 2023, entre otras, de la siguiente forma: «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, el registrador no expresa dudas en la identidad de la finca, siquiera dice que la georreferenciación alternativa presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero oeste.

El cuarto y quinto de los puntos de la reiterada doctrina de la Dirección General pueden analizarse conjuntamente y han sido expresados por reiteradas resoluciones, siendo las últimas (vid., por todas), las de 11 y 12 de julio de 2023, de la siguiente manera: «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. 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».

El registrador basa su oposición en la interposición de la alegación de uno de los titulares registrales de la finca 52.816, al decir «vistas las alegaciones», que reproduce en la nota de calificación.

Ciertamente, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Pero, no es menos cierto que, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador ha de decidir motivadamente, según su prudente arbitrio, su decisión de no inscribir la georreferenciación, para que el recurrente pueda fundamentar adecuadamente su oposición a los argumentos del registrador.

El principio de proscripción de la indefensión y de la arbitrariedad que proclama el artículo 24 de la Constitución así lo impone indefectiblemente. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 7 de julio de 2023 declaró que no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

Y aunque la Resolución de 15 de junio de 2023 declaró que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, como ocurre en el presente caso, en el que el alegante es titular registral, aunque no lo sea catastral, por lo que su oposición merece una mayor consideración, como declaró la Resolución de 12 de julio de 2023, entre otras.

4. Procede por tanto analizar las razones expuestas por el colindante alegante, para determinar si el registrador funda adecuadamente su calificación.

En primer lugar, alega el colindante que la recurrente ya intentó inscribir la georreferenciación de su finca mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitado en instancia que causó la entrada 1.031/2020, siendo objeto de calificación negativa como anejo el resto del solar sin edificar situado en la parte de atrás, destinado a monte y matorral muy cortado y sin posible edificación, que mide 300 metros cuadrados, entendiéndose que la georreferenciación cuya inscripción se pretende reduce ese solar o terreno anejo de los alegantes, presentando para mantener su alegación un plano levantado por técnico con fecha del mes de mayo de 2023 del que resulta la geometría correcta de su finca, cuya realidad es contradictoria con la georreferenciación alternativa aportada al expediente.

De dicha alegación resulta patente la existencia de un conflicto entre los colindantes sobre el trazado del lindero, que es latente, como lo demuestra el hecho de que ya anteriormente se intentó rectificar la descripción de la finca 27.953 de Luarca e inscribir

una georreferenciación alternativa, aunque distinta, a la que ya se opusieron, sin que se llegara a un acuerdo.

Acuerdo que, por otro lado, sí ha podido conseguirse respecto al lindero este, como se ha dicho anteriormente, lo que ha determinado que el otro colindante alegante haya retirado su oposición, al haber llegado a un acuerdo.

Ello determina que la delimitación del lindero oeste puede ser inexacto, lo que excluye que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sea el cauce apropiado para inscribir la georreferenciación de la finca, pues ello solo podrá lograrse por acuerdo de los colindantes afectados, que puede producirse en el seno del expediente, como reconoció la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2022, o bien instando posteriormente un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o mediante resolución judicial recaída en procedimiento en que ambos vecinos hayan sido parte, sin que el registrador en sede de calificación o esta Dirección General en sede de recurso la que pueda resolver ese conflicto latente, competencia que corresponde a los interesados mediante acuerdo o a la autoridad judicial competente, como han declarado las Resoluciones de 21 de septiembre de 2020 o 24 de mayo de 2023.

Por tanto, constatada una posible controversia entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición del colindante titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita su correspondiente georreferenciación.

5. 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».

Por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, determinando, si se admitiera su inscripción, 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.

Por todo lo razonado hasta ahora, sin perjuicio de que el razonamiento del registrador ha de ser más concreto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, puesto que, en el presente caso, la oposición del colindante notificado, que se reproduce en la nota contiene los elementos necesarios para que el recurrente puede fundar adecuadamente el recurso, sirviendo el indicio de existencia de una controversia latente en la delimitación de las fincas de fundamento objetivo a la calificación registral.

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