

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

23694 *Resolución de 26 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 Arrecife, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. R. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Antonio Díaz Marquina, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. R. C. M., en unión de certificado administrativo de no invasión expedido por el Cabildo de Lanzarote, de fecha 7 de septiembre de 2022, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica correspondiente a finca registral número 22.487 de San Bartolomé, acompañando sentencia expedida por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife, en el procedimiento ordinario número 501/2016.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Arrecife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Certifico que, previa calificación jurídica del documento reseñado, consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

Con fecha 24/01/2023 se presenta instancia de fecha veinticinco de abril del año dos mil veintidós, suscrita por la que A. R. C. M., en unión de certificado administrativo de no invasión, expedido por el Cabildo de Lanzarote, de fecha 07/09/2022 solicitando la inscripción de la representación gráfica correspondiente a finca número 22487 de San Bartolomé, en unión de Sentencia expedida por el Juzgado de Primera Instancia N.º 5, procedimiento 501/2016.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Conforme a lo anterior y vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, así como Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, de 3 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, y 20 de diciembre de 2016, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece del siguiente defecto que se

estima insubsanable: No puede procederse a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada, con la consiguiente rectificación de cabida de la finca, toda vez que una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria surgen dudas sobre la correspondencia entre la representación gráfica que se pretende inscribir y la finca inscrita; habiéndose presentado en el Registro alegaciones de oposición por parte del titular registral de la finca 4.219 del término municipal de San Bartolomé acompañado a dichas alegaciones un Informe Topográfica expedido por un técnico competente; y a la vista de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas de este Registro y del contenido de los Libros registrales surgen dudas sobre la representación gráfica que se pretende inscribir, por posible invasión de la citada finca registral 4.219.

Del informe topográfico que se acompaña al escrito de oposición formulado por Don D. A. P., titular de la finca registral 4.219 de San Bartolomé, se desprende que la situación física de la finca coincide en parte con la representación gráfica que se pretende inscribir, es por lo que surgen dudas sobre la posible invasión.

Es reiterada y consolidada la siguiente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Así entre otras muchas las Resoluciones de 3 de enero de 2020, 15 de enero de 2020, 17 de enero de 2020, 21 de enero de 2020, 11 de febrero de 2020, 18 de febrero de 2020, 10 de agosto de 2020, 16 de septiembre de 2020, 21 de septiembre de 2020, 24 de septiembre de 2020, 30 de septiembre de 2020, 8 de octubre de 2020, 20 de octubre de 2020, 30 de octubre de 2020 o 26 de noviembre de 2020.

Téngase en cuenta también en cuanto a la oposición de colindantes –entre otras– las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018, 27 de septiembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 15 de febrero de 2019, 5 de marzo de 2019, 5 de junio de 2019, 24 de julio de 2019, 17 de enero de 2020, 11 de marzo de 2020 o 1 de junio de 2020. En concreto, la Resolución de 6 de agosto de 2029 declara que ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse; del mismo modo conforme a las Resoluciones de 10 de agosto de 2020, 21 de noviembre de 2020 o 26 de noviembre de 2020 están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Acuerdo:

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación

correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...). El registrador, Antonio Díaz Marquina. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Díaz Marquina, registrador/a de Registro de la Propiedad de Arrecife, a día veintiuno de junio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. C. M. interpuso recurso el día 10 de agosto de 2023 mediante escrito en el que exponía lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...)

Tercero. (...) el día 21 de junio de 2023, se dicta una nueva calificación por parte del Registrador de la Propiedad, después de haber aportado el que suscribe, la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife, de fecha 31 de julio de 2018, recaída en el procedimiento ordinario número 501/2016. sobre acción declarativa de dominio, seguidos a instancias de Don D. A. P., sentencia que devino firme, en la que se desestimó la demanda interpuesta por el Sr. A. P.

La sentencia en sus antecedentes de hecho primero expresa:

Primero. El 1 de septiembre de 2016 se presentó por el Procurador Sr. M., en representación de D. J. L. C. y Dña. M. B. C. G., demanda de juicio ordinario contra D. A. R. C. M., en la que solicitaba que se declarase el dominio del actor sobre la finca registral n.º 4219 de San Bartolomé descrita como

“Rústica. Terreno situado en el paraje de (...), en el término municipal de San Bartolomé de Lanzarote. Tiene una superficie de veintiséis mil setecientos nueve metros y veinticinco decímetros cuadrados.” Y se declare que la finca registral n.º 22487 de San Bartolomé titularidad del demandado Don A. R. C. M. adolece de sustancial inexactitud en relación con su identificación, ubicación, linderos y referencia catastral, no correspondiéndose con la parcela 263 del polígono 3 del Catastro de Rústica del municipio de San Bartolomé, declarándose la nulidad de su inscripción registral; interesando que en consecuencia librar los oportunos mandamientos al Registro de la Propiedad para permitir su inscripción; condenando en costas a la parte demandada.

En su Fundamento de derecho segundo, afirma: (...)

Así, planteado por la parte actora que el fundamento de su acción declarativa de dominio es que se ha producido una doble inmatriculación, interesando que prime su inscripción sobre la del demandado, ya que considera que se trata de la misma finca es preciso hacer referencia, a la doctrina del Tribunal Supremo en esta materia, que viene reflejada, entre otras, en las Sentencias n.º 408/2.011, de 3 de junio; 429/2.011, de 9 de junio; 17/2.012, de 25 de enero; 236/2.013, de 13 de abril y 377/2.013 de 31 de mayo, en las que se repiten los mismos enunciados: (i) en los supuestos de doble inmatriculación la pugna ha de resolverse conforme al Derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad; (ii) la doble

inmatriculación supone una irregularidad registral consistente en que una misma finca, por entero, o parte de ella, constan matriculadas dos veces en el Registro de la Propiedad, lo que implica que desde el punto de vista registral podrían existir teóricamente dos terceros hipotecarios, uno por cada inscripción, lo que lleva necesariamente a que la protección conferida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueda desarrollar su eficacia en estos supuestos, ya que la aplicación de dicha norma tiene como efecto la subsanación para el tercero de los problemas del título de su transmitente en cuanto tal, pero no los problemas que afectan a la descripción o a la propia existencia de la finca objeto de la transmisión; (ii) [sic] en los supuestos en que una misma porción superficial aparece incorporada a dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, la cuestión no puede resolverse mediante la aplicación de las normas hipotecarias sino en consideración a las normas de derecho civil puro, y en estos casos de duplicidad de inscripción no prevalece el derecho del tercero hipotecario sino que la misma se resuelve según la preferencia que se ostente conforme a las normas de derecho civil; (iv) la fe pública registral se extiende únicamente a la titularidad de las fincas y no a sus datos físicos, y la protección al tercero hipotecario afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente pero no se extiende al amparo de datos de hecho como tampoco le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación; (v) la doble inmatriculación es una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta matriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número, generándose una situación irregular que determina la neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral, debiéndose dilucidar el mejor derecho ante los tribunales ordinarios, en aplicación de las normas generales de derecho sustantivo; (vi) la doble inmatriculación de una finca genera una situación irregular que determina la neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral que pudiera derivar de los respectivos asientos. Para solventar este problema, se reconoce a los titulares registrales contradictorios acciones para hacer valer su mejor derecho en juicio declarativo.

A falta de una normativa sobre ello, se ha mantenido por doctrina y jurisprudencia la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria, y, subsidiariamente, la prevalencia de la más antigua

Así pues, tendríamos tres criterios para resolver la cuestión: 1. la mayor o menor fiabilidad de la vía de acceso al Registro de la finca en cuestión; 2. a igual procedimiento inmatriculatorio la preferencia de los títulos onerosos frente a los gratuitos o sucesorios y 3. la regla que prima la prioridad temporal del acceso al Registro.

Continúa la sentencia en su Fundamento tercero: (...)

es imposible hablar de una doble inmatriculación, a nuestro juicio, cuando se trata de dos fincas diferentes, no existiendo identidad, y centrándose el actor más bien, en interesar la rectificación de la que se encuentra inscrita a nombre del demandado, inscribiéndola a su nombre, lo que a todas luces debe ser desestimado.

De la diferencia de identidad de la finca queda constancia tanto en la propia demanda, como en los documentos presentados.

Así observamos que la demanda comienza afirmando que el actor es dueño, con carácter privativo de la finca registral n.º 4219 de San Bartolomé que se describe de la siguiente forma:

“Rústica. Tierra en ‘(...)’, con una casa de dos huecos y accesorios, en el término municipal de San Bartolomé. Tiene una superficie del terreno de cuarenta y cinco áreas, sesenta y cinco centiáreas. Linderos: norte Camino (...); sur Dña. M. P. R.; este, Don E. C.; oeste Don E. C.”

Acredita que la misma fue inscrita el día 4 de agosto de 2009 en el folio 82, libro 229, tomo 1860, y recibió la misma por herencia de su hermana de padre, Dña. R. A. C. (doc. 2 y 3 de la demanda)

Hasta aquí ninguna duda ofrece de la identidad de la finca del actor.

Sin embargo, con un giro copernicano, sostiene en la demanda que el actor cree y conoce que la real superficie de la finca 4219 es mucho mayor, tanto como para pasar a ser de 45 áreas, 65 centiáreas, a ocupar 26.709,25 metros cuadrados, según un informe topográfico encargado por el actor que se adjunta como documento n.º 5. Intentando comprender el origen de la diferencia de superficie, debemos acudir al origen de la finca que transmitió Dña. R. A. C. a su hermano, al ser este el título en virtud del cual adquirió el dominio.

A este respecto, se ha aportado por la actora la escritura pública de aprobación y protocolización del cuaderno particional de la herencia de D. J. A. C. (doc. 3 de la demanda) del que recibió los bienes la hermana del actor (al que instituyó heredero universal) y que en relación a los inmuebles del municipio de San Bartolomé, refleja varios sitios en "(...)", "(...)", "(...)" y el "(...)" –ninguna en (...) ni en (...) sin que exista coincidencia ni de los linderos, ni de referencias catastrales, valor, o superficie con aquella con la que considera el actor que existe doble inmatriculación, llegando a la conclusión sencillamente de que se trata de fincas registrales distintas. Aun teniendo en cuenta la finca sita en el "(...)" (pág. 11 del cuaderno particional), la misma según el cuaderno particional tiene una dimensión de una hectárea, once áreas y 28 centiáreas, y tampoco los linderos son coincidentes.

La nota simple del registro de la Propiedad aportado como documento n.º 4, define la propiedad de actor como "rústica. Tierra en '(...)', con una casa de dos huecos y accesorios, en el término municipal de San Bartolomé. Tiene una superficie del terreno de cuarenta y cinco áreas, sesenta y cinco centiáreas. Linderos: norte Camino (...); sur Dña. M. P. R.; este, Don E. C.; oeste Don E. C." Las conclusiones del informe topográfico aportado como documento n.º 5, tampoco apoyan lo interesado en la demanda, pues carece de rigor a efectos de este procedimiento. Parte de la premisa errónea de realizar un levantamiento planimétrico con medición de las superficies de campo de cuatro fincas del término municipal de San Bartolomé en los parajes conocidos como (...), (...), (...), sin embargo, no toma como base el Registro de la Propiedad, sino únicamente los datos catastrales.

Y es que entre los diversos modos de adquirir la propiedad de una cosa que se enumeran en el artículo 609 del Código Civil no se encuentra ni la inscripción en el Registro de la Propiedad ni en el Catastro, por lo que utilizando además parcialmente uno de ellos, entendemos que no pueden alcanzarse las conclusiones que sostiene.

Además, el informe refleja que se ha obtenido de la oficina virtual del catastro las consultas descriptivas y gráficas de las anteriores fincas y también se ha dispuesto del listado de las fincas del cuaderno particional, manejando en su elaboración a nuestro juicio una información sesgada y parcial.

Aun así, concluye que la finca (...) tiene una superficie de 26.709,25 metros, sin embargo, la finca registral 4219 a la que se refiere la demanda, se ubica claramente en "(...)", por lo que, a nuestro juicio, ninguna duda cabe de que no se da el requisito de identidad, por lo que debe procederse a desestimar la demanda.

En la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, de fecha 21 de junio de 2023 y notificada el día 23 del mismo mes, no se hace alusión alguna a la sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera instancia número 5 de Arrecife, que aportamos como documento número Uno, así como una Auto de fecha 1 de octubre de 2018, en que se rectifica un error material, y que hemos detallada, los extremos más relevantes. Manteniendo su criterio, sin haber tenido en cuenta [sic] toda la documentación aportada por el que suscribe y sobre todo la sentencia firme de fecha 1 de octubre de 2018. La oposición planteada de contrario no es suficiente para cumplir con los requisitos técnicos que permitan al Registrador denegar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la representación gráfica georreferenciada y el envío de dicha representación para su

incorporación al Catastro, emitiendo una resolución negativa sobre la base de la existencia de una zona de titularidad discutida de contrario.

En este sentido, la Resolución de la DGRN de 15 de febrero de 2019 afirma que no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. De igual modo las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre y 13 de octubre de 2009 expresaba que las dudas para la inscripción no deben aplicarse de modo mecánico y sin atender a las circunstancias particulares de cada caso y a mayor abundamiento, después de una sentencia firme en la que desestimaban sus pretensiones

Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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 expediente, si el registrador tuviera dudas en la identidad de la finca, no las ha expresado en la nota de calificación, habiéndose limitado a constatar la existencia de una oposición.

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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

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.

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

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

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.

Hay que tener en cuenta que, en el procedimiento judicial de declaración de dominio, la sentencia ha valorado las pruebas documentales, periciales y de testigos resolviendo de forma contundente con la desestimación de la demanda.

El Registrador ha limitado su calificación únicamente en la oposición que ha formulado un colindante, pero sin que haya motivado adecuadamente su nota de calificación y sin que el recurrente pueda conocer los concretos motivos que han determinado su calificación negativa.

Es por lo que,

Solicito de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por interpuesto recurso contra la denegación de la inscripción interesada por el que suscribe.»

IV

Mediante escrito, de fecha 28 de agosto de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 17, 20, 34, 35, 38, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril, 5 de mayo y 28 de julio de 2022 y las en ellas citadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando la oposición expresa del titular de una finca registral que alega invasión de su finca, aportando informe topográfico, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor, por apreciar dudas fundadas sobre posible invasión de la finca registral del opositor.

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia, la existencia de una controversia judicial previa entre ambas partes, que concluyó con sentencia desestimatoria de la demanda del ahora opositor contra el ahora promotor del expediente registral en la que el demandante solicitó la nulidad de la inscripción de la finca del demandado (hoy promotor y recurrente en el presente recurso).

2. 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 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).

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.

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.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación

de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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.

3. 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».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación

georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación del promotor respecto de su finca registral 22.487, ha provocado la oposición del titular de la finca registral 4.219, el cual aporta un informe topográfico expedido por un técnico competente, del cual se desprende que la situación física de esta finca coincide en parte con la representación gráfica que se pretende inscribir.

Por tanto, existe controversia entre titulares de fincas registrales colindantes, y no una simple controversia extrajudicial, sino judicial, pues consta la existencia de procedimientos judiciales contradictorios entre ambas partes, como se ha reseñado más arriba.

Por todo ello, y tal como dijo la Resolución de 28 de julio de 2022, citando la de 19 de enero de 2022, «en el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio (...) presenta (...) posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...) Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros (...) Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto. Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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 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". Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 26 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.