

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

22458 *Resolución de 3 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Rute, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral segregada, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don A. R. A. y doña C. C. C. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Rute, doña Lucía Giménez Sánchez de la Puerta, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral segregada, 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 escritura pública de segregación autorizada el día 6 de mayo de 2021 por la notaría de Benamejé, doña María José Navarro Gutiérrez, con el número 216 de protocolo, don A. R. A. y doña C. C. C., como titulares registrales de la finca número 7.415 de Benamejé procedieron a su segregación, acompañando la correspondiente georreferenciación alternativa a la catastral de la finca segregada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Rute, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2201.
Asiento de presentación: 806 diario 106.
Presentado: 9 de diciembre de 2022.
Presentante: Navarro Gutiérrez, María José.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: segregación.
Número de protocolo: 216/2021.
Notario autorizante: María José Navarro Gutiérrez.

Hechos:

Se presenta el nueve de diciembre del año dos mil veintidós primera copia de escritura autorizada por el Notario Sr./Sra. don/doña María José Navarro Gutiérrez, el nueve de diciembre del año dos mil veintidós, con el número de Protocolo 216/2021, habiéndose practicado en este Registro Asiento de Presentación número 806 del Libro Diario 106.

En cuanto a la parcela segregada al número dos del precedente documento se suspende la inscripción de la base gráfica por alegaciones de colindantes según

contiene el siguiente informe de denegación de inscripción de representación gráfica alternativa:

Finca afectada: parcela segregada de la finca 3/7415.

Parcelas catastrales afectadas: 3126312UG6232N0001KW y 3226013UG6232N.

Se deniega la inscripción de la base gráfica referida por el siguiente motivo:

A) Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de una parcela segregada de la finca 3/7415, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido don J. G. R., el veintidós de marzo de dos mil veintitrés, para realizar las siguientes alegaciones:

“Primera. Que en el punto 2 del expediente arriba reseñado se hace referencia al elemento A que se corresponde con el número 2 de policía del catastro y está constituido por solar cubierto por voladizo destinado a aparcamiento abierto. Linda: a la izquierda, con P. G. R.; y al fondo, con J. G. R., las dos fallecidas a fecha del expediente arriba reseñado.

Segunda. Que dicha construcción está realizada con estructura metálica y parte de ella se apoya en mi propiedad en forma de anclajes (...) en pared, con las consiguientes molestias que genera en forma de ruido y vibraciones que se transmite por la pared, no permitiendo el descanso.

Por otra parte al estar pegada como indico, a mi fachada no deja libre el espacio de vía pública como acerado indicado en el catastro por lo que afecta a mi propiedad.

Que para la demostración de estas alegaciones se adjuntan al presente escrito los siguientes documentos:

Documento n.º 1 imagen 1 del catastro con la separación de vía pública.

Documento n.º 2 imagen 2 del visor de Geoportal Registradores.

Documento n.º 3 imagen 3 del visor google en vista de calle donde se ve que no respeta el espacio para el acerado indicado en el catastro.

Documento n.º 4 imagen 4 aérea visor google donde se aprecia que no se respeta dicho espacio.”

B) Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de una parcela segregada de la finca 3/7415, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha comparecido D. G. R. para realizar las siguientes alegaciones:

“Primera. Que en el punto 2 del expediente arriba reseñado se hace referencia al elemento B que según expediente corresponde al n.º (...) de policía en el catastro y que según le comentan está constituido por dos elementos, B1 y B2; en realidad es único solar, compuesto por cochera y parte sin obrar, propiedad y titularidad al 100% de D. G. R.

Segunda. Que dicho solar propiedad y titularidad al 100% de D. G. R. junto con el solar anexo, vivienda de su hijo, se adquirió por el título de compraventa a don A. R. A.

Que para la demostración de estas alegaciones se adjuntan al presente escrito los siguientes documentos:

Documento n.º 1. Escritura de compraventa de solar.

Documento n.º 2. Nota simple del Registro de la Propiedad

Documento n.º 3. Certificación catastral, descriptiva y gráfica.”

Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.»

Fundamentos de Derecho:

l) 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.

Acuerdo.

Vistas las alegaciones presentadas, a los efectos de los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria como trámite final del expediente de inscripción de representación gráfica alternativa con entrada el 9 de diciembre de 2022, bajo el asiento de presentación 806 del Diario 106.

He resuelto,

Primero. Denegar la inscripción solicitada por las alegaciones anteriormente mencionadas en base a:

1) Que con los documentos aportados y tras haber comprobado en la imagen de Catastro que no se respeta el espacio de vía pública destinado a acerado en la parte destinada a aparcamiento.

2) Con respecto a la cochera número (...) de policía en el catastro, se comprueba que la titular catastral es D. G. R. con DNI. (...), coincidente con la que aparece en el Registro en la finca 3/12529, al folio 196, del tomo 1047 del Archivo General, finca que fue vendida por don A. R. A. y doña C. C. C., previa segregación de la finca 3/7415, aportando escritura de compraventa justificativa de todo ello.

Segundo. Notificar a los interesados.

Tercero. Dar por cerrado el expediente procediendo al archivado de la documentación obrante, y sin perjuicio de los posibles recursos.

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación en cuanto a la base gráfica citada, 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 legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el Notario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Rute, a 29 de mayo de 2023. La registradora. Fdo. Lucía Giménez Sánchez de Puerta.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. R. A. y doña C. C. C. interpusieron recurso el día 7 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...)

Cuarto. En este sentido, con relación al primer motivo relativo a la parte destinada a aparcamiento, esta parte ha de poner de manifiesto que no es cierto que la finca objeto de este recurso no respete la zona destinada a acerado, puesto que pese a lo que figure en Catastro, en dicha zona ni ha existido acerado público, ni existe en la actualidad. Ese supuesto acerado ni siquiera está previsto en el PGOU de Benamejé, de haber existido el mismo, el Ayuntamiento de Benamejé no habría concedido la licencia de segregación conforme al proyecto presentado y conforme al cual se otorga la escritura de segregación, pues estaría invadiendo suelo público (...)

En este sentido (...) informe de los servicios municipales del Ayuntamiento de Benamejé, firmado por el Arquitecto Técnico don R. T. T., con fecha 28 de junio de 2023, en el que manifiesta las siguientes tres consideraciones:

1. Según el PGOU de Benamejé, la parcela indicada se encuentra en suelo urbano consolidado, siéndole de aplicación la normativa del Núcleo (...), según se puede comprobar en el plano PI 06_OC Núcleo (...) TR-JN09 de dicho documento (...)
2. En la actualidad, por el frente de esta parcela no hay ejecutado acerado alguno, según se aprecia en la foto siguiente (...)
3. En todo caso que este Ayuntamiento realizara el acerado se ejecutaría por el frente de fachada según indica la alineación marcada en el plano anteriormente expuesto en el apartado 1.

(...) igualmente (...) informe pericial del perito don A. G. J., que además de recoger las manifestaciones después de comunicarse con la oficina técnica del Ayuntamiento de Benamejé donde dice: "...nos indica el técnico D. R. T. T. que en el lugar que ocupa la zona de aparcamiento no existe ni ha existido nunca acerado y que, si alguna vez hubiera de colocarse algún acerado se realizaría delante de los citados aparcamientos, es decir, en la zona pública, recreciéndose el suelo del aparcamiento para facilitar el acceso a los vehículos" incorpora fotografías donde se puede apreciar la no existencia de acerado alguno.

De la misma manera, en el informe pericial queda perfectamente acreditado que los citados aparcamientos son antiguos y que son anteriores a la nueva edificación propiedad de J. G. R. (parcela catastral 3025204UG6232N0001KW), ya que la vivienda que existía antes del año 2.010 fue derribada y levantada nueva vivienda, habiendo el propietario de la misma insertado los anclajes traseros dentro del mismo muro de su propiedad, sin oponerse para nada, y además, colaborando durante la ejecución de su obra, siendo estos anclajes muy simples y precarios, y no afectando para nada a dichos muros (como se puede ver en las fotografías que se incorporan al informe), teniendo en cuenta que, además, al encontrarse la estructura en voladizo, y siendo esta sencilla y precaria, sería imposible lo indicado en cuanto a las vibraciones y ruidos producidas.

Además, en el supuesto de que existieran vibraciones y ruidos, en nada debería afectar a la inscripción de la finca, sino más bien debería ser objeto del correspondiente procedimiento administrativo o judicial.

De manera que estamos ante un error del Catastro, y lo que debería llevar es a la suspensión de la inscripción, hasta tanto el mismo se subsanara, pero en ningún caso calificar afirmando que existe una invasión de un espacio público inexistente, como queda demostrado con el informe del servicio técnico del Ayuntamiento, y de la propia realidad, como se demuestra con las fotografías incorporadas en el informe pericial que se aporta.

Quinto. En este sentido, con relación al segundo motivo relativo a la cochera número (...) de policía, esta parte no puede negar, efectivamente, que la titularidad catastral le corresponda a doña D. G. R. (referencia catastral: 3226013UG6232N0001UW), y que además la misma sea la titular de la finca 3/12529 del Registro de Rute. La superficie que consta en el Catastro es de 72 m², y en la escritura pública (aportada por don J. G. R.) es de 63 m².

Pese a ello esta parte ha de realizar las siguientes alegaciones:

1. Aunque efectivamente se procedió al otorgamiento de la escritura pública de venta a doña D. G. R. el día 6 de octubre del año 2000, ante el Notario don José Ignacio de Rioja Pérez, de la finca registral 3/12.529, la realidad fue que lo único que realmente se vendió a la Sra. G. R. fueron unos 35 m² de la referida finca, reservándose el Sr. R. y su esposa los aproximadamente 36 m² restantes.

La venta de los 35 m² a la Sra. G. R. fue realizada (junto con otra parcela lindera) mediante acuerdo privado de fecha 30 de septiembre de 1983. No obstante, ante el requerimiento de otorgar escritura pública, y no pudiendo segregar esos 35 m² de esa finca, don A. R. A. y doña C. C. C. otorgaron escritura de venta en el año 2000, de la finca registral completa. Sin embargo, desde el año 1983, en el que se produce la transmisión, la Sra. G. R. únicamente toma posesión de los 35 m² vendidos.

De manera que, pese a que en el Registro de la Propiedad conste la titularidad de la finca registral completa y, pese a que así figure en el Catastro, la realidad no es esa, pues don A. R. A. y doña C. C. C. ostentan la posesión de parte de la finca desde hace cuarenta años.

A la vista de la realidad registral, a esta parte solo le quedará presentar el correspondiente procedimiento judicial declarativo de dominio, siendo un caso en el que la realidad prevalece frente a las Tabulas (...)

2. Pese a las alegaciones realizadas por don A. G. R., esta parte ha de poner de manifiesto que el Sr. G. R. no es el titular de la finca registral 3/12529, sino que lo es su hermana doña D., de manera que las alegaciones realizadas en este procedimiento, pese a lo anteriormente expuesto, para que fueran admitidas, deberían haber sido realizadas por la Sra. G. R., que sería en este caso, el tercero afectado, que igualmente fue notificada como lindero y en ningún caso por un extraño.»

IV

La registradora de la Propiedad de Rute emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 20 de julio de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 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 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 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 24 y 25 de mayo de 2023.

1. Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral derivada de la segregación de la finca registral 7.415 del término municipal de Benamejé, la registradora inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al acompañarse un informe catastral de validación técnica de resultado negativo, por existir titulares catastrales afectados, que han de ser notificados antes de poder procederse a la inscripción de la segregación, para que puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Tramitado dicho procedimiento, se presenta oposición por dos colindantes registrales, don J. G. R., que básicamente alega la invasión de un acerado que es de dominio público y que se le causan molestias por ruidos, y por doña D. G. R., que alega que la georreferenciación alternativa aportada invade la finca 12.529 del término de Benamejé que es de su propiedad.

Con base en estas alegaciones, la registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que invade dominio público y porque la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

Los solicitantes de la inscripción recurren alegando, respecto a la primera alegación, en esencia, que el terreno considerado como dominio público invadido nunca ha sido tal, lo que ratifican aportando informe del Ayuntamiento de Benamejí, que así lo declara. Respecto a la segunda alegación, que la misma no puede ser estimada por no haber sido formulada por la titular registral y que, aunque en el Registro consta inscrita la finca 12.529 a favor de doña D. G. R., en virtud de título de compraventa, en el que se describe toda la superficie del terreno, realmente se vendieron 35 metros cuadrados, en documento privado del año 1983, y si en la citada escritura se describió la finca completa era porque no podían separarse los 35 metros cuadrados.

2. La registradora invoca como primera causa que impide la inscripción de la georreferenciación alternativa que con «los documentos aportados y tras haber comprobado en la imagen de Catastro que no se respeta el espacio de vía pública destinado a acerado en la parte destinada a aparcamiento». Sin embargo, esta afirmación no puede ser mantenida por esta Dirección General, porque la existencia de la misma no resulta ni de la descripción registral ni de la catastral, donde no se alude a ninguna calle como lindero. Además, el Ayuntamiento declara que dicha franja de terreno nunca ha tenido el carácter de público.

Por ello, tiene razón el recurrente cuando declara: «Ese supuesto acerado ni siquiera está previsto en el PGOU de Benamejí, de haber existido el mismo, el Ayuntamiento de Benamejí no habría concedido la licencia de segregación conforme al proyecto presentado y conforme al cual se otorga la escritura de segregación, pues estaría invadiendo suelo público».

Por ello, la calificación negativa no puede basarse en el contenido de esta alegación, aunque el informe del Ayuntamiento sea posterior a la nota de calificación. Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 23 de diciembre de 2020, en caso de dudas del registrador sobre invasión de un camino público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del mismo a efectos de que pueda valorar si efectivamente se produce la invasión.

En el presente caso, no resulta que el Ayuntamiento fuera citado en el expediente, pues su colindancia y afección no resulta del Registro ni del Catastro. Pero, visto el informe municipal que se acompaña en el escrito de interposición del recurso, el Ayuntamiento reconoce que el terreno de dominio público, respecto del cual se alega su invasión, no es tal. Por lo que, la registradora, a la vista del mismo, pudo retirar la referencia a dicha alegación en el plazo de los 5 días a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

3. Respecto a las alegaciones relativas a los ruidos y molestias, no es el recurso el cauce procedente para resolver estas circunstancias, que en nada afectan a la inscripción, sino que debe acudir a los expedientes administrativos y procedimientos judiciales adecuados para ello, como bien afirma el recurrente en su escrito de interposición del recurso.

4. Respecto a la segunda de las alegaciones, la registradora funda su calificación en la comprobación que realiza por la cual, la titularidad de la parcela con referencia 3226013UG6232N0001UW corresponde a doña D. G. R. y dicha parcela se corresponde con la identidad de la finca 12.529, coincidiendo la titularidad de ambas, habiendo sido vendida por don A. R. A. y doña C. C. C., previa segregación de la finca 7.415, aportando escritura de compraventa justificativa de todo ello, lo que coincide con la alegación que realiza el colindante, aportando título de su derecho.

5. Los recurrentes en su escrito de interposición del recurso no hacen sino confirmar la calificación de la registradora, cuando declaran: «Aunque efectivamente se procedió al otorgamiento de la escritura pública de venta a doña D. G. R. el día 6 de octubre del año 2000, ante el Notario don José Ignacio de Rioja Pérez, de la finca registral 3/12.529, la realidad fue que lo único que realmente se vendió a la Sra. G. R.

fueron unos 35 m² de la referida finca, reservándose el Sr. R. y su esposa los aproximadamente 36 m² restantes. La venta de los 35 m² a la Sra. G. R. fue realizada (junto con otra parcela lindera) mediante acuerdo privado de fecha 30 de septiembre de 1983. No obstante, ante el requerimiento de otorgar escritura pública, y no pudiendo segregar esos 35 m² de esa finca, don A. R. A. y doña C. C. C. otorgaron escritura de venta en el año 2000, de la finca registral completa. Sin embargo, desde el año 1983, en el que se produce la transmisión, la Sra. G. R. únicamente toma posesión de los 35 m² vendidos».

6. La finca registral se vendió en su totalidad, puesto que los 35 metros cuadrados vendidos en documento privado no podían segregarse, para lo cual es necesaria licencia de segregación, la cual no puede otorgarse si la finca segregada es de extensión inferior a la determinada como mínima por la administración urbanística competente. Por tanto, faltaba el objeto del contrato privado. Por ello, se describió en la escritura pública en su totalidad, por lo que fuere cual fuere el contenido del contrato privado, la finca se vende en su totalidad, pues así se describe en el título de venta aportado.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 1462 del Código Civil dispone: «Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario». Por tanto, habiéndose descrito la finca en su totalidad, lo que se vendió fue esa totalidad.

Y al inscribirse en el Registro de la Propiedad, su titular registral queda protegido por la presunción de exactitud de los asientos registrales, que deriva del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Por ello, la Resolución de 3 de junio de 2020 consideró adecuadamente fundadas las dudas del registrador basadas en operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados adecuadamente, como ocurre en el presente caso, donde el recurrente reconoce en su escrito de interposición del recurso la existencia de una segregación de facto, contraria a la ley de ordenación territorial competente, pues el artículo 137 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, exige licencia de segregación para controlar la legalidad sustantiva del acto y de un contrato de compraventa en documento privado, anterior a la venta en escritura pública.

Por tanto, el Registro ha de proteger a la titular registral de la finca 12.529. Así se desprende del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Y ese es el fundamento de la calificación registral recurrida, la protección del titular registral inscrito, vigilando y colaborando también con esta calificación con el cumplimiento de la legalidad urbanística, al no ser segregables los 35 metros cuadrados, tal como reconocen en su escrito los recurrentes.

7. Respecto a la afirmación de los recurrentes, cuando declaran que don A. R. A. y doña C. C. C. solo ostentan la posesión de esos 35 metros cuadrados no segregados, hay que recordar a los recurrentes lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Hipotecaria: «Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles». Y, además, el último inciso del artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria dispone: «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

8. Respecto a la afirmación de los recurrentes cuando declaran: «Pese a las alegaciones realizadas por don A. G. R., esta parte ha de poner de manifiesto que el Sr. G. R. no es el titular de la finca registral 3/12529, sino que lo es su hermana doña D., de

manera que las alegaciones realizadas en este procedimiento, pese a lo anteriormente expuesto, para que fueran admitidas, deberían haber sido realizadas por la Sra. G. R., que sería en este caso, el tercero afectado, que igualmente fue notificada como lindero y en ningún caso por un extraño»; la misma no puede ser mantenida por esta Dirección General, pues no es coherente con el contenido de la nota de calificación, en la que la registradora declara que las alegaciones han sido efectuadas por doña D. G. R., titular registral de la finca, y no por su hermano. Además, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 23 de febrero de 2023, por todas, no es necesario que quien formula la oposición tenga su título inscrito, si se acredita que, de alguna forma, tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante.

9. En conclusión, la registradora, a la vista de las alegaciones, ha decidido motivadamente según su prudente criterio, la denegación de la inscripción de la georreferenciación. Y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la oposición de algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados haga contencioso el expediente, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Pero, ello no impide que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, como en el presente caso. Y como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 7 de septiembre de 2022, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. 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». Y dada la ausencia de trámite de prueba en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada su sencillez procedimental, la finalidad del mismo no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como ha declarado la Resolución de 25 de mayo de 2023.

10. Por tanto, constatado por la registradora el indicio de la existencia de una controversia latente, entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su 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 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia». Y ello, sin perjuicio de la incoación de un

proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis 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, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes» y sin ser el recurso contra la calificación registral negativa 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 24 de mayo de 2023.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida en cuanto al segundo de los defectos alegados, sin que pueda ser estimada la alegación referente a la invasión del dominio público, lo que no altera el sentido de la nota de calificación denegatoria, por el mantenimiento del segundo de los defectos.

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