

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24443 *Resolución de 2 de noviembre 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 Santa Fe n.º 2, 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 Y. M. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, 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 marzo de 2023 por doña Y. M. B., cuya firma se había ratificado ante el registrador de la Propiedad, como titular registral de la finca número 11.152 del término municipal de Atarfe, se solicitaba la iniciación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación catastral correspondiente a la identidad de la finca y su coordinación gráfica con el Catastro, con la consiguiente rectificación de su descripción en términos coherentes con dicha georreferenciación.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2.

Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada n.º 2900 del año: 2023.

Asiento n.º 493 diario: 217.

Interesados: doña Y. M. B.

Naturaleza: instancia.

Objeto: rectificación de cabida.

Hechos:

Con fecha 22 de marzo de 2023, bajo el Asiento 493 del Diario 217, fue presentada en esta Oficina, instancia suscrita en Santa Fe, el día 21 de indicado mes de marzo, por Doña Y. M. B., cuya firma ha sido legitimada por mí, por la que solicita que se proceda a la incorporación a la hoja registral de la finca número 11.152 de Atarfe de su representación gráfica y a la rectificación de su descripción tomando como base la cartografía catastral, acompañando al efecto una certificación catastral descriptiva y

gráfica de la finca emitida el día uno de marzo de dos mil veintitrés por la Sede Electrónica del Catastro a solicitud de dicha señora.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, establece que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se solicita.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Segundo. En el presente caso, al solicitarse la inscripción de la operación anteriormente mencionada, se inició el procedimiento regulado en el art. 199.1 L.H., para proceder a la inscripción de la base gráfica de la finca, y por ende, fueron notificados los colindantes a que se refiere el citado artículo, entre otros, Doña A. A. C., como titular de la finca registral con C.R.U. número 18012000337597.

Con fecha 23 de junio de 2023, y dentro del plazo de alegaciones, tuvo entrada en este Registro, con el número 6.529 de 2023, escrito suscrito en Atarfe, el día 21 de indicado mes de Junio por la citada Doña A. A. C., cuya firma fue legitimada por mí, cuyo tenor es el siguiente: "Que he recibido notificación por parte de este Registro basada en el art. 199 de la ley hipotecaria donde se me indica que uno de los colindantes de la finca de mi propiedad n.º 18012000337597, concretamente doña Y. M. B. propietaria de la finca 18012000050045, ha iniciado expediente para inscribir la representación gráfica de dicha finca con la forma y características indicadas, la cual puede afectar a la posible inscripción de mi finca. Que no estando conforme con ello, y habiendo solicitado un certificado de medición de un técnico, el cual estamos a la espera, solicito: La ampliación de plazo para poder recabar toda la documentación necesaria para oponerme en tiempo y forma a dicha modificación registral ya que supone una invasión de mi finca".

A la vista de dicho escrito, el registrador que suscribe dictó una resolución con fecha 28 de junio de 2023, cuyo tenor literal es el siguiente: "conceder un plazo de diez días desde la recepción de esta notificación, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para aportar la lista de coordenadas georreferenciadas de su finca, contenida en fichero informático en formato GML, que deberá cumplir los requisitos a que se refiere el apartado 'Séptimo' de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. De esa forma, será posible determinar si existe o no solape o invasión de la base gráfica cuya inscripción se pretende, con la de su propiedad, y en consecuencia estimar o no, las alegaciones por Ud. Presentadas. Se advierte expresamente que una vez transcurrido el plazo de diez días aludido, sin la aportación por su parte del referido fichero GML, determinará que las alegaciones presentadas serán tenidas por desestimadas". Dicha resolución fue notificada a la alegante mediante correo certificado con acuse de recibo.

Con fecha 4 de julio de 2023, la referida alegante Doña A. A. C., recibió la referida resolución, según acuse de recibo que archivo.

Con fecha 14 de julio de 2023, la citada Doña A. A. C., ha presentado en este Registro, bajo la entrada n.º 7.319 de 2023, un informe de medición y georreferenciación de su parcela, emitido en Granada, el día doce de julio de dos mil veintitrés, por Don F. S. H., Delineante, Colegiado número (...) del CODTA de Granada, que lo firma digitalmente, en el que constan las coordenadas de referenciación geográfica de los vértices de la parcela de la alegante y en el que se hace constar expresamente: "No estamos de acuerdo con las coordenadas aportadas por dicho Organismo por haber dado por ciertas las mismas coordenadas que posee la Cartografía Catastral, sin haber medido en ningún caso la realidad de la finca".

Se acompaña un disco compacto que contiene un archivo en formato GML elaborado por dicho técnico, en el que constan las coordenadas de referenciación geográfica de los vértices de la parcela de la alegante, a saber: "(...)"

Del Visor del Colegio de Registradores se observa un solape entre los recintos propuestos por ambas partes de 176,14 m².

Con fecha 8 de julio de 2023, tuvo entrada en este Registro de la Propiedad, escrito suscrito en igual fecha por la referida Doña Y. M. B., quien lo firma electrónicamente, cuyo tenor es el siguiente: "Primero. En fecha 27 de marzo registré expediente de modificación de cabida al registro número 2 de Santa Fe por cuanto no coincide la cabida en el catastro y en la escritura de compra y venta, haciendo este mismo expediente de modificación a la georreferencia del catastro. A más abundamiento, se paga los impuestos [sic] con los datos de catastro, mostrando una vez más la posesión y las lindes de la parcela 43. Segundo. El día 27 de junio, recibo llamada del registro informándome que la titular de la parcela 44 ha mostrado su oposición a las lindes que ha establecido el catastro aludiendo a que no son las que antiguamente estaban. Es sorpresivo que una persona que acaba de comprar sea tenedora de la verdad sobre las lindes cuando ni ella había nacido, y más aún cuando su suegro, Sr. B. P. J., propietario de la parcela 45 reconoció las lindes del catastro cuando inmatriculó esta parcela. Comentar además que el Sr. B. P., todo y haber reconocido las lindes en su proceso de inmatriculación, no quiere reconocer esas lindes en el campo, quitándome una hilera de olivos, según él porque son suyas (contrario a catastro y a aceptación suya en la inmatriculación. Y aunque no es necesario para el caso que nos ocupa, en el proceso de inmatriculación de su parcela, quiso apropiarse de la parcela 46 y 47 que no le correspondían, seguramente esta acción aún figurará en su escrito de inmatriculación en el registro de Granada). Por ese motivo espero la resolución del registrador para poder interponer la denuncia. Pero siguiendo con el tema en cuestión, hace más de 30 años que se paga los impuestos de la parcela 43 tal y como figura en el catastro, por ello, y aunque se presente mediciones alternativas, hemos estado en posesión de esos límites pacíficamente y con buena fe. Todo y así las cosas, me gustaría dejar constancia al registrador que han ejercido fuerza para poner dónde ellos creen que están sus lindes, tirándonos los postes de delimitación parcial, delimitación que hemos realizado para que nuestros animales no invadan otras parcelas, nunca como reconocimiento de linde, y más porque éste cerramiento tenía una función de que no invadan más mi propiedad y mis perros no salgan de ésta. Tercero. La propietaria de la parcela 44 la Sra. A. A. C., puede presentar mediciones de dónde quiere que estén sus lindes pero no puede demostrar que sean la reales, porque no es cierto, que estén donde ella dice y más cuando nunca ha pagado impuesto sobre la tierra que reclama, cogiéndola a la fuerza y con mala fe hasta que he presentado este expediente de modificación de cabida. Por todo ello, solicito al registrador que tenga en cuenta las alegaciones presentadas, adjunte este documento al expediente y reiterar que siempre se ha tenido la posesión de las lindes establecidas por el catastro".

Según determina el artículo 9 de la Ley Hipotecaria "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. (...) La representación gráfica aportada será objeto de

incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. (...)"

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece 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 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".

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 4 de abril de 2022 establece que: "Sin que proceda que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia, como se indicó la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), al declarar que 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. (...) Y recordando también la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, por la que la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo 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".

Quedando estimadas las alegaciones presentadas, en base a la documentación aportada por las partes y no existiendo disfrute pacífico de la propiedad, el Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de fincas colindantes, y de conformidad con el *[sic]* artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción solicitada.

Acuerdo:

Por todo lo expuesto suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha al Notario, al presentante del título y a los alegantes.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario 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 prevista en el artículo 42.9 de la L. H.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a de Registro Propiedad de Santa Fe 2 a día veintisiete de julio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. M. B. interpuso recurso el día 31 de agosto de 2023 en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día el 22 de marzo de 2023, con firma legitimada por el registrador mismo día, se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad número 2 de Santa Fe, es objeto de calificación negativa.

En la instancia y como titular de la finca registral 11.152 solicité que se iniciara el procedimiento que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la citada finca, para lo que acompañé Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha 1 de marzo de 2023.

El registro de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación, no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente y así lo ha convalidado con la inmatriculación de las parcelas colindantes reafirmando los límites del catastro.

Es de destacar que cuando se llevó a cabo la reforma operada por la Ley 13/2015 a fin de desjudicializar los expedientes de dominio por exceso de cabida encomendándoselos a los notarios y que resulta de aplicación en este supuesto. Tras dicha reforma se ofrece la posibilidad de inscribir a través del artículo 201 de la Ley Hipotecaria rectificaciones de descripciones de finca a pesar de que superen el 20 % de superficie, sobre todo cuando la rectificación interesada, como ocurre en el presente caso, coincide con la representación gráfica catastral aportada por mí, la cual resulta inalterada al menos desde el año 1998, según certificado histórico del catastro que igualmente fue aportado.

La modificación gráfica que resulta del interés de la Sra. A. A. C. no es altruista, todo lo contrario, codiciosa y egoísta puesto que, si su actuación se hubiera desprendido de la buena fe, ésta se hubiera ejercido cuando se dio cuenta en el mismo momento de la inscripción en el registro y no como consecuencia del procedimiento que inicio yo para poder ejercer la acción declarativa de dominio.

Segundo. La escritura de compraventa únicamente hace referencia a la descripción catastral, configurando los límites de la parcela, con las referencias catastrales de las parcelas colindantes, por lo que no se entiende que se discuta sus límites.

Fundamentos Jurídicos:

1. Resulta de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, a partir de la entrada en vigor de la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

2. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa del titular de una finca registral colindante, el registrador suspende la inscripción de la georreferenciación catastral porque “consta la oposición de

un titular registral colindante con la única aportación de una representación gráfica alternativa". La realidad es que la representación gráfica alternativa que ha enviado la Sra. A. A. C. al registrador muestra la voluntad de ésta en limitar su parcela en los puntos que ella quiere, siendo estos límites diferentes a los límites catastrales con los que muestra su total acuerdo desde el momento que paga los impuestos.

A más abundamiento, la mera oposición de un titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulta invadido por una georreferenciación catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de la georreferenciación la catastral, pues, precisamente por haber realizado una georreferenciación alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral.

Por todo ello, solicito se rectifique la negativa en inscribir la finca según los límites catastrales y se inscriba la finca con la georreferencia catastral o si no fuera posible inscribir preventivamente la finca con la georreferencia catastral.»

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 5 de septiembre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 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 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 23 de mayo, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 29 de marzo, 24 y 25 de mayo, 1 de junio y 3, 6, 7, 12, 25 y 26 de julio de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación catastral de la finca registral 11.152 del término municipal de Atarfe, con su consiguiente rectificación de la superficie de 351 metros cuadrados, pues de 1.828 metros cuadrados pasa a 2.179 metros cuadrados, manteniéndose los linderos registrales inalterados. Dicha finca tiene inscrita la referencia catastral que es 18023A013000430000AG.

Tramitado dicho procedimiento, se presentan alegaciones a la inscripción de la georreferenciación por parte de uno de los colindantes notificados, doña A. A. C., alegando que la georreferenciación catastral aportada solapa parcialmente con la finca de su propiedad, concretamente adjudica a la finca objeto del expediente una hilera de olivos, que se ubican en la finca de su propiedad, aportando un informe técnico en apoyo de la citada alegación, donde se observa dicho solape.

El registrador suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, mostrando un indicio de conflicto en la delimitación jurídica de la finca.

La solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, que la finca registral del colindante que alega a la inscripción de la georreferenciación de su finca se inmatriculó en su día con la catastral, sin que alegara la inexactitud de la misma, entendiéndose que el Catastro es exacto y concorde con la realidad física de la finca, por lo que no procede su modificación.

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. En el presente caso, el registrador no invoca únicamente la oposición de la colindante opositora notificada, sino que indica que las dudas de la identidad derivan de la comprobación de la invasión parcial de la finca registral colindante en 176,14 metros cuadrados en la aplicación informática auxiliar homologada para el tratamiento de bases gráficas del distrito hipotecario, de la que deriva, a su juicio la posible existencia de un conflicto judicial latente.

4. 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 y 20 de junio de 2022 o 7 de julio de 2023, que pasamos a analizar.

Respecto al primero de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023:

«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, la georreferenciación catastral presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero sur, en un solape de 176,14 metros cuadrados, atribuyéndole una hilera de olivos, que se sitúan detrás de un camino, o servidumbre de paso, que parece delimitar las dos fincas, por lo que podríamos estar ante una inexactitud de la cartografía catastral, que requiere el uso de un georreferenciación alternativa para poder inscribir la georreferenciación correcta de la finca, sin perjuicio de las fincas colindantes.

Respecto del segundo de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023, conforme al cual:

«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.»

En el presente caso, el registrador indica que el solape de 176,14 metros cuadrados deriva del escenario de calificación de la aplicación informática homologada y del visor del Geoportal del Colegio de Registradores, que superpuesto sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente resulta que la georreferenciación catastral aportada se extiende sobre el citado camino o servidumbre de paso entre las dos fincas y sobre una hilera de olivos situada inmediatamente después del terreno del camino o servidumbre.

Por ello existe un indicio de que dicha hilera forma parte de la finca colindante y no de la que es objeto de expediente.

Respecto al tercero de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, como la de conforme al cual:

«c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.»

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria de las dos fincas, que es meramente literaria en ambos casos, sin que ninguna de ellas tenga la georreferenciación inscrita, que permita presumir su ubicación y delimitación geográfica. Por tanto, no puede ser mantenida por esta Dirección General la afirmación de la recurrente, por la cual el alegante debía haber advertido la inexactitud del Catastro cuando se practicó la inmatriculación. Y no puede mantenerse porque la inmatriculación es previa a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que no se inscribió en su día la georreferenciación. Además, la inmatriculación es uno de los supuestos en los que se impone la coincidencia entre la finca registral y la parcela catastral, no admitiéndose ningún otro tipo de descripción, por lo que, si el Catastro es inexacto, se introducía esa inexactitud en el Registro. Ello sin perjuicio de que la descripción de la finca inmatriculada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 sea meramente literaria y, por tanto, susceptible de inexactitud.

Pero ello no puede ocurrir tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, puesto que si la georreferenciación catastral es inexacta, en la operación de inmatriculación el registrador puede instar simultáneamente un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas en la identidad de la finca, en el seno del cual puede subsanarse la posible inexactitud de la georreferenciación catastral, con la correspondiente alternativa, como admitió la Resolución de esta Dirección General de 3 de julio de 2023. Y si la finca está ya inscrita y la georreferenciación catastral es inexacta, puede utilizarse una georreferenciación alternativa para corregir esa inexactitud catastral.

Por ello, la Resolución de este Centro Directivo de 25 de mayo de 2023, declaró que la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

Respecto al cuarto punto de esta doctrina, por el cual:

«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.»

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».

El registrador se limita en su calificación a comprobar la existencia de ese solape y basa su calificación en dicha existencia y en la alegación del colindante, conforme a la doctrina del punto citado.

Y, finalmente, respecto al último de los puntos de esta doctrina, que ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023:

«e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.»

En el presente caso el registrador, comprobada la veracidad del indicio del solape, funda sus dudas de identidad de la finca con la georreferenciación aportada en las alegaciones del causante, que acompaña informe técnico en apoyo de su alegación.

Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Siendo además quien formula alegaciones, titular registral de una finca colindante, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, aunque no tenga su propia georreferenciación inscrita, como ha declarado la Resolución de 1 de junio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo 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, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso gubernativo pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

En el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que requiere de un acuerdo entre las partes en un expediente de deslinde o de conciliación registral, o el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, como se desprende de los artículos 103 bis, 198 y 200 de la Ley Hipotecaria.

5. No puede ser atendida la alegación de la recurrente cuando declara en su escrito de fecha 8 de julio de 2023 que se ha venido tributando por esa franja de terreno y se ha poseído la misma durante los últimos treinta años.

Respecto de la tributación, deriva de una posible inexactitud catastral, y solo determina una exacción de Derecho Público por un hecho revelador de capacidad económica, pero el mismo no tiene unas consecuencias jurídicas para el Registro de la Propiedad si no va acompañado del correspondiente título público.

De igual modo la posesión es otra situación de hecho que no tiene acceso al Registro, como declara el artículo 5 de la Ley Hipotecaria.

Si ha de transformarse esa situación de hecho en un estado de derecho por el transcurso del tiempo mediante el instituto de la prescripción, dicha transformación ha de ser declarada por el juez competente, mediante sentencia que resuelva el procedimiento correspondiente. Y ello, precisamente, para dotar de título inscribible a la situación de hecho consolidada por el transcurso de tiempo, unido a la inacción del propietario. Mientras esto no se produzca, el hecho no tiene virtualidad transformadora del derecho inscrito. Por tanto, la inexactitud catastral de la georreferenciación no puede elevarse a la

categoría de dato registral, mientras no exista el título que sirva de causa a esa transformación.

6. 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, 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, pues tal georreferenciación determinaría, 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, introduciendo en el contenido del Registro la inexactitud de la cartografía catastral.

Por lo tanto, 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.

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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». Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación de origen catastral, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inscripción.

En consecuencia, constatado que existe una controversia entre un titulares registrales de sendas fincas 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 de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, alegando entrar en colisión con la pretendida por el promotor. Con ello «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 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 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», debiendo acudir al acuerdo entre colindantes en un expediente de

deslinde del artículo 200, o a un expediente de conciliación registral para lograr la avenencia ante el registrador del artículo 103 bis, ambos de la Ley Hipotecaria, o en un procedimiento jurisdiccional que resuelva la controversia entre los colindantes, como se desprende del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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

Madrid, 2 de noviembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.