

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2641 *Resolución de 8 de enero de 2025, 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 Tacoronte, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por indicios fundados de coincidir con otras ya inmatriculadas.*

En el recurso interpuesto por doña L. H. I. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tacoronte, don Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por indicios fundados de coincidir con otras ya inmatriculadas.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 5 de junio de 2020 por la notaria de La Orotava, doña María de las Mercedes Calandria García, con el número 360 de protocolo, doña M. M. I. P. y doña L. y doña C. H. I. adicionaban la herencia del causante, don J. M. H. C., y se adjudicaban una parcela de 7.045 metros cuadrados situada en La Matanza de Acentejo que, según manifestaban, se hallaba sin inmatricular y se correspondía con la parcela catastral 6680608CS5468S0001HQ.

II

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

«Asiento 1095/39.

Legajo 301/2024.

Calificada la escritura autorizada el día 05/06/2020, ante el Notario de La Orotava doña María de las Mercedes Calandria García, bajo el número 360/2020 de su orden de protocolo con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, se suspende la inscripción de la misma en base a los siguientes:

Hechos

Primero. Que el pasado día veintidós de marzo del año dos mil veinticuatro, la Sra. L. H. I. presentó físicamente copia auténtica de la escritura referida causando el asiento 1095 del diario 39. acompaña como documentación complementaria acta de notoriedad, número 2103 de protocolo, otorgada en Tacoronte, el día trece de diciembre de dos mil veintitrés, ante el notario don Juan Antonio Pérez de la Blanca Pradas.

Segundo. Que en el documento presentado doña M. M. I. P., doña L. H. I., y doña C. H. I., adicionan la herencia del causante don J. M. H. C., y se adjudican una parcela de 7.045 metros situada en la calle (...) (La Matanza de Acentejo) que, según manifiestan, se halla sin inmatricular y se corresponde con la parcela catastral 6680608CS5468S0001H [sic].

Tercero. Que existiendo dudas de correspondencia entre la finca cuya inmatriculación se pretende y la representación gráfica aportada, de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, se ha tramitado para la inmatriculación el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habiéndose practicado todas las notificaciones previstas en el mismo, incluida la notificación edictal a los ignorados titulares. En dicho procedimiento, el día 27 de agosto de 2024, ha comparecido Trox Invest SL, actuando representada por doña S. M. P., en virtud de la escritura de poder autorizada por la Notario del Puerto de la Cruz, doña Jezabel Rodríguez Jato, bajo el número 1646/2023 de su orden de protocolo, presentado las alegaciones a la inmatriculación e inscripción de la representación gráfica, ya que según manifiesta, la finca cuya inmatriculación se pretende coincide con las fincas 4.942, 4.943, 4.944 y 3.069 de la Matanza de Acentejo, que no son de titularidad de la promotora, sino a la entidad alegante, Trox Invest SL.

Cuarto. Que en base a las pruebas y diligencias practicadas en el procedimiento, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en el archivo de este Registro, incluido el examen de la representación gráfica presentada, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, se aprecia una posible coincidencia entre la finca cuya inmatriculación se pretende y las fincas 4.942, 4.943, 4.944 y 3.069 de la Matanza de Acentejo, pues estudiados los antecedentes de estas fincas y sus colindantes, puede apreciarse que todas ellas provienen de la finca 1.809, que queda acreditado que se hallaba en dicho emplazamiento por los siguientes motivos:

– La finca 1.809 del término municipal de la Matanza de Acentejo, lindaba por el Oeste con F. T. H. P., que fue titular de la finca 4.211 del mismo término municipal, finca que según los datos del Registro radica al Sur-Oeste de la finca cuya inmatriculación se pretende.

– De la finca 1.809 del término municipal de la Matanza de Acentejo, se segregó, además de las fincas de la entidad alegante (4.942, 4.943, 4.944 y 3.069), la finca 2263, que en unión con las fincas 2273 y 2319 de dicho término municipal, formaron por agrupación la finca 2611, de la cual se segrega la finca 4909, que por división material dio lugar a la finca 5038, que radica al Oeste de la finca cuya inmatriculación se pretende, según su base gráfica validada de conformidad con la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 24/2001.

Fundamentos de Derecho

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se emite la presente nota de calificación negativa en base a los siguientes defectos subsanables:

Primero. Existen indicios de que la finca cuya inmatriculación se pretende coincide con las fincas 4.942, 4.943, 4.944 y 3.069 de la Matanza de Acentejo, ya inmatriculada. De conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria a los efectos de proceder a la inmatriculación de una finca, se deberá verificar la falta de previa inscripción de la misma a favor de persona alguna y no habrán de tenerse dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En el caso en cuestión, la finca descrita en el Exponen III cuya inmatriculación se pretende que, según manifiestan, se corresponde con la parcela catastral 6680608CS5468S0001H [sic], radicando en la calle (...) (del término municipal de la Matanza de Acentejo, parece corresponderse con las fincas 4.942, 4.943, 4.944 y 3.069, por los motivos expresados en el Hecho cuarto.

Segundo. En cuanto al cuarto de aperos, no se aportan las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación. De conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre

Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, la inscripción de construcciones requiere la identificación la porción de suelo ocupada las mismas mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Calificación

En virtud de los defectos subsanables señalados se acuerda suspender la inscripción del documento presentado. El asiento queda prorrogado por un plazo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la última notificación que de esta calificación se realice a los interesados. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable al no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con la legislación hipotecaria, contra la precedente calificación negativa los interesados podrán: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tacoronte a día cuatro de septiembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. H. I. interpuso recurso el día 15 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Primero. (...)

Tercero. Que según lo indicado en la nota de calificación, en fecha 27 de agosto de 2024 compareció la entidad Trox Invest, SL, manifestando que la finca cuya inmatriculación se pretende coincide con las fincas 4.942, 4.943, 4.944 y 3069 de la Matanza de Acentejo.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el plazo para formular alegaciones es de 20 días contados desde la recepción de la notificación, de tal manera que dichas alegaciones fueron efectuadas fuera del plazo legalmente establecido, no debiendo ser admitidas a trámite a ningún efecto, al haberse presentado extemporáneamente.

Cuarto. Que al amparo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución Española, esta parte considera que se le ha generado una evidente situación de indefensión al no entender suficientemente fundamentados los motivos que conducen al Sr. Registrador a denegar la inscripción gráfica solicitada por la compareciente, pues no ofrece una explicación razonada y justificada del motivo por el que rechaza la solicitud, más allá de decir que “se aprecia una posible coincidencia entre la finca cuya inmatriculación se pretende y las fincas 4.942, 4.943, 4.944 y 3.069 de la Matanza de Acentejo.”

A su vez, no se ha dado traslado a esta parte de los escritos de alegaciones presentados por la entidad alegante (Trox Invest, SL,) al objeto de poder conocer y combatir los motivos que conducen a denegar la inscripción de la base gráfica solicitada por quien suscribe.

Con todo ello, resulta imposible contraargumentar los motivos manifestados por la entidad y que han sido estimados por el Sr. Registrador de la Propiedad, desconociendo si los alegantes han aportado documentación que sustente su derecho, entendiéndose que se han personado en el Registro con la única finalidad de perjudicar el derecho de quien suscribe, basando las alegaciones en una “posible coincidencia”.

Según lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “En los demás casos, y a 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”.

Todo ello, supone un motivo más de nulidad del acto recurrido, pues sobre el Sr. Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia supone la denegación de un derecho del ciudadano como es la inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título.

Quinto. Que esta parte ha presentado la documentación necesaria que acredita la titularidad y la superficie de la finca en cuestión y que viene a demostrar que la titularidad de la referida finca la ostenta quien suscribe, Doña M. M. I. P. y Doña C. H. I.

Que en el expediente de referencia fueron aportados los siguientes documentos: liquidación de la Plusvalía Municipal, liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

En el sentido indicado, otro hecho que refuerza la presunción de titularidad por esta parte es que en el Catastro la finca objeto de referencia consta a nombre de quien suscribe, Doña M. M. I. P. y de Doña C. H. I. (...)

Sexto. En relación al punto segundo de la nota de calificación, en el cual se requiere a esta parte para la aportación de las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por una edificación existente en la finca (cuarto de aperos), cabe indicar que el Acta de Notoriedad otorgado en fecha 13 de diciembre de 2023, ante el notario don Juan Antonio Pérez de la Blanca Pradas, con número de protocolo 2.103, aportada al expediente de referencia, recoge el certificado técnico de medición de parcela elaborado por la arquitecta doña A. I. G., colegiada número (...) del CCOA de Tenerife, La Gomera y el Hierro, en el cual, en el Plano 2 “Coordenadas UTM”, se recogen las coordenadas UTM que localizan el cuarto de aperos dentro de la finca, siendo las mismas, las que indicamos a continuación: (...).

En virtud de lo expuesto, y considerando que la suspensión de la inscripción no está debidamente justificada, en la medida en que los indicios mencionados no son suficientes para desvirtuar la prueba de la titularidad de la finca de quien suscribe,

Solicita, se tenga por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso y se proceda a la revocación de la nota de calificación negativa y se continúe con el proceso de inmatriculación de la finca en cuestión».

IV

Mediante escrito, de fecha 29 de octubre de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar que «la calificación suspensiva no ha estado basada en las alegaciones (ex. artículo 199 de la Ley Hipotecaria), sino en que raíz de dichas alegaciones surgen indicios de ya hallarse inmatriculada (artículo 205 de la Ley Hipotecaria)», y que «habiendo dado traslado del Recurso a la Notario autorizante (y a su sucesor en el protocolo)», no ha efectuado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 205 y 252.1 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016 y 11 de abril y 21 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de julio y 8 y 10 de noviembre de 2022 y 30 de enero y 8 de mayo de 2023.

1. El registrador suspende la inmatriculación de una finca porque durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para confirmar o disipar dudas sobre si podría constar ya previamente inmatriculada, se ha formulado

oposición en tal sentido, hasta el punto de que el registrador concluye que en base a las pruebas y diligencias practicadas en el procedimiento, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en el archivo del Registro, incluido el examen de la representación gráfica presentada, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario existen indicios de que la finca cuya inmatriculación se pretende coincide con las fincas 3.069, 4.942, 4.943 y 4.944 de la Matanza de Acentejo.

La recurrente alega, en esencia, que las alegaciones fueron efectuadas fuera del plazo legalmente establecido, no debiendo ser admitidas a trámite a ningún efecto, al haberse presentado extemporáneamente; que se le ha generado una evidente situación de indefensión porque el registrador no ofrece una explicación razonada y justificada del motivo por el que rechaza la solicitud, más allá de decir que se aprecia una posible coincidencia entre la finca cuya inmatriculación se pretende y las fincas 3.069, 4.942, 4.943 y 4.944 de la Matanza de Acentejo, y porque no se le ha dado traslado de los escritos de alegaciones presentados.

Alega la recurrente que ha presentado la documentación necesaria que acredita la titularidad y la superficie de la finca en cuestión y que otro hecho que refuerza la presunción de titularidad por esta parte es que en el Catastro la finca objeto de referencia consta a nombre de quien suscribe.

2. Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para inmatricular una nueva finca «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Y según reiterada doctrina de este Centro Directivo (véase, por ejemplo, Resolución de 8 de mayo de 2023), «no solo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199».

Además, como se indicó en la Resolución de 30 de enero de 2023, «siendo el objetivo del expediente evitar la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión». Si se tienen en cuenta la subsanabilidad de los defectos de tramitación, las alegaciones podrán ser valoradas mientras no se haya dictado resolución definitiva.

Por tanto, el primer motivo del recurso, basado en la supuesta inadmisión preceptiva de alegaciones extemporáneas, ha de ser desestimado.

3. Por otra parte, en lo que concierne a la alegación de la recurrente relativa a la que no se le dio traslado de la oposición y del contenido de las alegaciones, debe ser también desestimada este segundo motivo invocado por la recurrente, pues como ya señalaron las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 21 de mayo de 2018 y 12 de julio del 2022, la Ley Hipotecaria al regular el procedimiento en el artículo 199, no contiene ninguna previsión o regla general sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente (con la matización que se dirá para las alegaciones confusas en el fundamento de Derecho 3).

Ahora bien, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente

registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Por ello, una vez finalizado el procedimiento, cabe pedir certificación de las alegaciones, con respeto a la legislación de protección de datos de carácter personal, a efectos de luego recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, instar deslinde notarial o ir a juicio declarativo.

4. Finalmente, alega la recurrente que el registrador no motiva suficientemente su calificación negativa.

En dicha calificación negativa se expresa cuáles son las fincas inmatriculadas que serían invadidas por la que ahora se pretende inmatricular. En concreto se indica que se trata de las fincas 3.069, 4.942, 4.943 y 4.944 de la Matanza de Acentejo, y que «estudiados los antecedentes de estas fincas y sus colindantes, puede apreciarse que todas ellas provienen de la finca 1.809, que queda acreditado que se hallaba en dicho emplazamiento» que la que se pretende inmatricular.

Sin embargo, al expresar cuál sería ese emplazamiento, o sea, la concreta ubicación o delimitación gráfica de tales fincas ya inmatriculadas, tras las investigaciones que el registrador detalla, sólo llega a la conclusión de haber localizado una «finca que según los datos del Registro radica al Sur-Oeste de la finca cuya inmatriculación se pretende» y otra «que radica al Oeste de la finca cuya inmatriculación se pretende, según su base gráfica validada de conformidad con la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 24/2001».

Y con estas expresiones, que sólo aluden a haber localizado fincas registrales «al sur-oeste» y «al oeste» de la que se pretende inmatricular, no se está diciendo que resulten invadidas, ni que haya indicios fundados de ello, que es lo que supondría una doble inmatriculación, sino tan sólo que resultan estar próximas por determinados puntos cardinales a la que se pretende inmatricular.

Por ello, en este punto sí que ha de estimarse el recurso cuando invoca que la nota de calificación no ofrece una explicación razonada y justificada del motivo por el que rechaza la solicitud.

Y es que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculadas, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la Ley 13/2015 y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, la justifique. Para ello si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Máxime cuando el promotor del expediente está aportando certificación catastral coincidente con la descripción de la finca que se está pretendiendo inmatricular.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

5. En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Respecto a la posibilidad de inscripción parcial de la georreferenciación pretendida en la medida necesaria para no invadir otras georreferenciaciones inscritas o alegadas por opositores, puede recordarse que recordó la Resolución de 11 de abril de 2018 «según la doctrina de esta Centro Directivo, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y 26 de octubre de 2015, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 y 14 de septiembre de 2016)».

En este sentido, la Resolución de 8 de noviembre de 2022 señaló que el promotor puede perfectamente solicitar que, ante la oposición de destinatarios notificados, se inscriba la georreferenciación y delimitación parcial de su propia finca en la parte del perímetro, en la que no constara oposición de nadie. Esta posibilidad concreta no es sino una manifestación más de la posibilidad general que tiene cualquier interesado de consentir la inscripción parcial de su pretensión inicial, es decir, reduciendo, nunca ampliando, tal pretensión inicial.

A estos efectos debe recordarse que solicitar la inscripción de la georreferenciación de las fincas, como regla general, es voluntaria para el titular registral, salvo en los supuestos excepcionales de georreferenciación obligatoria.

Pero para que el registrador acepte como fundada la oposición de un titular registral de una finca cuya georreferenciación no conste inscrita sí que es obligado que le conste claramente de las bases gráficas registrales o que inste a aquél a que aporte la georreferenciación que alegue corresponder a su propia finca, pues en caso contrario su oposición no se podrá considerar suficientemente precisa ni fundamentada, y si fuera estimada por el registrador, podría causar al promotor de la inscripción la situación de indefensión descrita más arriba.

Además, conforme a la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación de la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, «las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso».

Por lo tanto, la georreferenciación alegada por quien formule oposición, una vez digitalizada y dotada de su propio código seguro de verificación si se hubiera presentado en soporte papel (en aplicación analógica de lo dispuesto en el nuevo artículo 252.1 de la Ley Hipotecaria, tras su redacción por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de las actuaciones registrales), debe también hacerse constar, como mero dato alegado, pero no inscrito, por nota al margen de su propia finca.

6. Por todo lo razonado, y dado que en el caso que nos ocupa la nota de calificación recurrida no expresa cuál es la concreta porción georreferenciada (pues tal cosa no resulta ni de las inscripciones registrales de fincas ya inmatriculadas ni de las alegaciones de sus titulares) que sería invadida por la georreferenciación que se pretende inscribir para la finca cuya inmatriculación se solicita, sí que estamos ante un supuesto que, precisamente por falta de una fundamentación gráfica suficiente, genera indefensión al promotor del expediente, pues le impide contraargumentar gráficamente, y le impide obtener al menos la inscripción parcial de su propia georreferenciación «recortada» en la medida necesaria para evitar la supuesta doble inmatriculación. Por ello el recurso, en este punto, ha de ser estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos, retrotrayendo actuaciones y ordenando al registrador a que inste al colindante opositor a que aporte la georreferenciación que alegue corresponder a su propia finca, pues en caso contrario su oposición no se podrá considerar suficientemente precisa ni fundamentada,

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, 8 de enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.