

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12439 *Resolución de 20 de junio de 2022, 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 Mahón, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. A., abogado, en nombre y representación de don M. M. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mahón, don Joaquín José Rodríguez Hernández, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 18 de mayo de 2021 por el notario de Mahón, don Enrique Gari Munsuri, con el número 735 de protocolo, don M. M. S. declaró una obra nueva sobre la finca registral número 2.873 del término municipal Sant Lluís, que tenía una superficie registral de 204,60 metros cuadrados, y solicitaba la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de dicha finca, que según se decía en la escritura tendría una superficie de 231,17 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mahón, junto con informe de validación gráfica catastral de un recinto de 222 metros cuadrados, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Que por parte don M. M. S. se solicita la inscripción de la representación gráfica de su finca, la finca registral 2873 del Ayuntamiento de Sant Lluís, aportando informe de validación catastral positivo, del que resulta que su finca tiene una superficie de 222 m².

Según resulta del Registro, dicha finca tiene una superficie de 204,60 metros cuadrados, comprendido el descuadre de 33,60 m² situado a la derecha del total edificio y en cuanto a esta parte, a su izquierda.

En consecuencia se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificándose dicha solicitud a todos sus colindantes.

Que por parte de doña M. V. M. y don P. T., se presenta oposición a dicha solicitud, manifestando que su finca, la finca registral 743 del Ayuntamiento de Sant Lluís, tiene la referencia catastral 7822811FE0172S0001TP, figurando en el catastro con una superficie de 208 metros cuadrados, que se solapan, en parte, con la representación gráfica alternativa, validada positivamente por la Dirección General del Catastro.

Se intenta por este Registro obtener certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 7822811FE0172S0001TP, correspondiente a la finca registral 743 de Sant Lluís, manifiesta en la sede electrónica del Catastro que “No es posible emitir la certificación descriptiva y gráfica por existir una incoherencia de datos de la que puede informar para que se tomen las medidas oportunas”.

Se obtiene por este Registro certificación registral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 7822810FE0172S0001LP, correspondiente a la finca registral 2873 de Sant Lluís, resulta que la misma tiene una superficie de 181 metros cuadrados.

Fundamentos de Derecho:

El expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por finalidad completar la descripción literaria de una determinada finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

Si la identificación gráfica de la finca coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, el Registrador debe denegar la inscripción solicitada.

En los demás casos, “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”.

En consecuencia, en el supuesto que nos ocupa, corresponde al Registrador decidir si, a la vista de las alegaciones efectuadas, puede o no procederse a completar la descripción literaria de una determinada finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, sobre la base de la base gráfica alternativa aportada por el solicitante.

Decisión:

A la vista de las alegaciones realizadas, en el sentido de que la representación gráfica que se pretende inscribir invade la linde catastral de la finca colindante de los alegantes, no puede procederse a la incorporación de la representación gráfica solicitada para la finca registral número 2873 de Sant LLuís, debiendo resolverse previamente dicha discrepancia entre los respectivos titulares.

Mahón, a veintidós de febrero de dos mil veintidós.

Contra la presente decisión (...).

Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador don Joaquín José Rodríguez Hernández con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. A., abogado, en nombre y representación de don M. M. S., interpuso recurso el día 21 de marzo de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primero. Que D. M. M. S. vendió la finca registral n.º 2.873 del Registro de la Propiedad de Mahón a los Sres M. en escritura pública de compraventa autorizada por el notario de Mahón don Enrique Gari Munsuri el 18 de mayo de 2021 al número 736 de su protocolo y año (...)

Que como acto previo a dicha escritura el Sr. M. M. S., firmo la escritura de obra nueva fecha 18 de mayo de 2021 autorizada por el notario de Mahón don Enrique Gari Munsuri al número 735 de su protocolo y año (...) por la cual se procedió a la declaración de la obra ejecutada con licencia de obras de reforma y ampliación del edificio existente para convertirlo en vivienda, Licencia del Ayuntamiento de Sant Luis de 4 de noviembre de 1999, Licencia número 3688 (...).

Segundo. Que por parte del Sr. M. M. S. se solicita la inscripción de la representación gráfica de su finca registral 2.873, aportando informe de validación positivo del Catastro, con una superficie de 222,44 m² comprendido el descuadre de 33,60 m² situado a la derecha del total edificio y en cuanto a esta parte a su izquierda por el cual se inicia el procedimiento previsto en el art.199 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Que doña M. V. M. y D. P. T. en su calidad de propietarios colindantes de la finca registral n.º 743, alegan que su finca tiene en el catastro 208 m² y que solapa en parte con la representación gráfica alternativa, validada positivamente por el Catastro, por el motivo de que su finca consta en catastro de 208 m² y en base a dicha alegación sostienen que parte de la finca del Sr. M. S. invade la suya en la representación gráfica catastral y por ello no se acredita la titularidad de parte de la finca 2.873 que se pretende inscribir.

Cuarto. Esta parte aporta Certificación Registral de fecha 28 de febrero de 2022 (...) por la cual se certifica la titularidad y la totalidad de la inscripciones de la finca 2.873.

La finca 2.873 fue donada por doña M., doña T. y don G. P. P. en escritura autorizada por el que fue notario de Mahón don Rafael Manrique de Lara y Cabezas el 3 de julio de 1969 a la Congregación (...) siendo la medición del solar de 204,60 m², y ya indicando en dicha inscripción la existencia del descuadre de 33 m², por lo que queda totalmente acreditado que desde el año 1969 esta finca al menos tiene más metros que los indicados en Catastro, se ha de indicar que hasta la fecha la totalidad de inscripciones posteriores han mantenido inalterable dicha medición del solar de la finca incluido en descuadre de 33 m².

Así mismo se ha de indicar que D. M. M. S. adquirió dicha finca el 5 de junio de 1988, que consistía en una cochera y un patio en el cual se incluía el indicado descuadre de 33 m², y procedió a realizar obras en la misma de forma pacífica mediante licencia del Ayuntamiento de Sant Lluís de fecha 4 de noviembre de 1999, Licencia número 3688, según proyecto de los arquitectos (...) en el cual se puede comprobar que ya existía el indicado descuadre de 33 m² en el solar (...) se puede observar que el solar de la finca estaba incluido el descuadre del patio.

Quinto. Esta parte aporta Certificación Registral de fecha 28 de febrero de 2022 (...) por la cual se certifica la titularidad y la totalidad de la inscripción de la finca 743.

La finca 743 fue segregada de su matriz en el año 1924 quedando una medición del solar de 3 metros de ancho por 22 de fondo, un total de 132 m² cuadrados de solar, medición que se mantiene inalterada en el Registro de la Propiedad hasta que los actuales colindantes Dña M. V. M. y D. P. T. compraron dicha finca el pasado 26 de octubre de 2006 en escritura autorizada por el notario que lo fue de Mahón don Jesús María Morote Mendoza y en dicha escritura se aportó medición técnica del solar que adquirieron los indicados señores por la que el solar mide 141,57 m².

Posteriormente los Sres V. M. y T. procedieron a demoler la edificación existente en su solar (...) mediante licencias de demolición 970/07, construcción de la vivienda Licencia 1.203/08 y Primera Ocupación Licencia 356/09 de fecha 5 de junio 2009, según proyecto del arquitecto D. G. N. O. se (...) en el proyecto de la edificación existente antes de la obra y medición técnica del solar de 6,25 metros ancho por 22,80 metros de largo, o sea 142,50 m², ambas mediciones del solar realizadas a petición de los propietarios hoy alegantes que les indican que su propiedad mide 141,57 m² o 142,50 m², muy lejos de los 208 m² que alegan que mide su propiedad.

Sexto. Se ha de indicar que el indicado descuadre ha existido al menos desde 1969, o sea hace más de 50 años cuando la Congregación (...) adquirieron la finca por donación de los hermanos P. P., estando correctamente delimitada la finca mediante pared de mampostería (pared seca) desde entonces, y D. M. M. S. le consta así mismo desde su adquisición año 1988, (...) se puede comprobar que el mismo está totalmente delimitado por pared de mampostería (pared seca) estando el solar perfectamente cerrado con este muro de mampostería con el descuadre siempre indicado, habiendo ejecutado obras año 1999 estando ya el muro ejecutado y el solar perfectamente delimitado con dicho descuadre.

Así mismo, se ha de indicar que los alegantes Sra M. V. y T. adquirieron dicha finca año 2006 con dicha delimitación de mampostería (pared seca) de la finca pacífica y que nunca ha cuestionado, así mismo ellos mismos procedieron a medir su solar en dos ocasiones años 2006 y 2009, resultando una medición de 141,57 m² que solicitaron inscribir en el Registro de la Propiedad dicha medición del solar y para obtener la licencia de obras el proyecto de su arquitecto D. G. N. O. indico que el solar media 142,50 m², o sea que en ningún momento se cuestionó que la finca era mayor por ser el catastro mayor de 208 m² sino que ellos mismos aceptan como acto propio la medición de 141,57 m², y no discuten el descuadre, ni la delimitación de la finca con la finca registral 2.873 mediante la pared seca.

Séptimo. Se ha de indicar que la base de la alegación de la Sra V. M. y el Sr T. es que su finca está basada en la medición del catastro de 208 m² y por ello entienden que invaden sin tener en cuenta que las mediciones del catastro en los últimos años se han modificado desde que son ellos propietarios de 183 m² en 2006, a 153 m² año 2011 a los actuales 181 m², las mediciones del catastro en todo momento son erróneas y no correctas con la realidad física de las fincas, y en concreto la de los alegante que por sus mediciones el solar tiene 141,57 m² o 142,5 m², mediciones realizadas por ellos mismos ahora no pueden alegar que la finca tiene más metros que los por ellos indicados e inscritos en el Registro de la Propiedad al tener totalmente delimitado el perímetro de su finca mediante pared de mampostería (pared seca), por ello la sola manifestación de la invasión de su finca según medición catastral no es suficiente para poder no proceder a la inscripción de la escritura de obra nueva fecha 18 de mayo de 2021 autorizada por el notario de Mahón don Enrique Gari Munsuri al número 735 de su protocolo y año.

Octavo. Por todo ello, en base a las alegaciones y documentos aportados por esta parte se deber proceder a aceptar el presente recurso, debido a que la parte que ha procedido a realizar las alegaciones nunca ha tenido su finca un solar de mayor cabida que 141,57 m² tal y como ellos mismos aportaron en su escritura de compra debido a un medición técnica del citado solar realizada por su parte, y en el solar de la finca registral 2.873 desde su creación ha existido el descuadre de 33 m², y ambas fincas están bien delimitadas mediante pared de mampostería (pared seca) hace más de 50 años.

Por todo ello,

A VI, solicito, que habiendo presentado este recurso, se digne admitirlo, teniendo por hechas las manifestaciones en él contenidas, y tras los trámites legales establecidos, en base a las alegaciones expuestas en el presente recurso, se dicte, resolución por la cual se admita la inscripción de la representación gráfica solicitada para la finca registral 2.873 de Sant Lluís, Registro de la Propiedad de Mahón.»

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de marzo de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 103 bis, 198, 199 y 319 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 4 de noviembre de 2021, 5 de abril y 5 de mayo de 2022 y las en ellas citadas.

1. Respecto de una finca registral que tiene una superficie inscrita de 204,60 metros se solicita, en escritura de declaración de obra nueva, la aplicación del

artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de dicha finca, que según ahora se dice en la escritura tendría una superficie de 231,17 metros cuadrados. Se acompaña un informe de validación gráfica catastral de un recinto, no de esos 231,17 metros cuadrados, sino de 222 metros cuadrados.

Tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador concluye señalando que, a la vista de las alegaciones realizadas, en el sentido de que la representación gráfica que se pretende inscribir invade la linde catastral de la finca colindante de los alegantes, no puede procederse a la incorporación de la representación gráfica solicitada, debiendo resolverse previamente dicha discrepancia entre los respectivos titulares.

El promotor del expediente recurre alegando que la finca de quien ha realizado alegaciones nunca ha tenido mayor cabida que los 141,57 metros cuadrados que constan inscritos, como ellos mismos declararon en su escritura de compra, según resulta de la medición técnica del citado solar realizada por su parte. No tiene 208 metros cuadrados que constan en el inmueble catastral. Y que ambas fincas, la del promotor y la del opositor, están bien delimitadas mediante pared de mampostería hace más de 50 años.

2. Como cuestión previa, debe recordarse que conforme al 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, «para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca» y «deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar (...) autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario».

En el presente caso, se da la circunstancia de que el propietario de la finca objeto del expediente declaró en escritura pública de obra nueva que la superficie real de su finca que solicita inscribir a través del procedimiento del artículo 199 era de 231,17 metros cuadrados, superficie coincidente con la del certificado técnico incorporado a dicha escritura. Y, sin embargo, el procedimiento se tramita con un informe de validación catastral efectuado por un técnico distinto y por una superficie distinta, en concreto, de tan sólo 222 metros cuadrados, sin que constara que esa concreta georreferenciación de 222 metros cuadrados estuviera expresamente aprobada ni autenticada por el propietario de la finca.

Por tanto, no era correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en esas circunstancias, sin que el registrador solicitara y obtuviera previamente la aprobación expresa del propietario a esa georreferenciación y superficie contradictoria con la previa manifestación del mismo propietario en el documento público presentado.

No obstante, tal falta de aprobación expresa por parte del propietario sí ha quedado ahora subsanada, a posteriori, en su escrito de recurso, en el que sí que se aparta expresamente de la declaración que hizo en la escritura de que su finca medía 231,17 metros cuadrados, y se ciñe a la georreferenciación de esos 222 metros cuadrados del informe de validación catastral alternativa.

3. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio

traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

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

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

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

4. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

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

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

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

a) En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria

ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

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

c) En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria proclama que «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica». Y, este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo.

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

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

5. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con la pretensión de inscribir para la finca registral 2.873 y a través del artículo 199 de la Ley Hipotecaria una georreferenciación, comprensiva de una superficie de 222 metros cuadrados, alternativa a la catastral, que precisamente por ser alternativa invade parcialmente la delimitación del inmueble catastral 7822811FE0172S0001TP, que tiene una superficie de 208 metros cuadrados.

El titular catastral de dicho inmueble afectado, tras ser notificado por el registrador en tal concepto de titular catastral, formula oposición, alegando que también es titular registral de la finca 743, con una superficie inscrita de 141,57 metros cuadrados, sin georreferenciar, pero que según dice se correspondería más bien con la superficie y geometría catastral del inmueble de 208 metros cuadrados que resultaría invadida en parte.

Y el promotor del expediente contraargumenta que la finca 743 del opositor tiene inscrita la superficie que resulta de segregación previa y de medición técnica de sólo 141,57 metros cuadrados y nunca ha tenido la catastral de 208 metros cuadrados.

Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

En el presente caso es claro que la finca registral 743, titularidad 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 en el folio real de dicha finca sí consta, como resulta de certificación registral de fecha 28 de febrero de 2022 que consta en el expediente, que su referencia catastral es la 7822811FE0172S0001TP, la cual corresponde a un inmueble catastral con una superficie de 208 metros cuadrados que en la cartografía catastral sí resultaría invadido parcialmente por la georreferenciación pretendida por el promotor.

Por tanto, aunque es sabido que la mera constancia registral de la referencia catastral dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no supone ni rectificación de la superficie registral inscrita (en este caso era y sigue siendo de tan sólo 141,57 metros cuadrados), ni, mucho menos aún, supone inscripción de la superficie y georreferenciación catastral correspondiente al inmueble con dicha referencia, sí que es un dato indiciario que permite ubicar geográficamente a la propia finca registral, aunque no delimitar con precisión sus linderos ni superficie interior.

Y de tal dato indiciario resulta que dicha finca registral del opositor es cuando menos colindante con la finca registral del promotor del expediente, extremo que éste no sólo no niega, sino que incluso confirma en su recurso.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales

colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar 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».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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

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

Madrid, 20 de junio de 2022.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.