

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20247 *Resolución de 8 de noviembre 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 Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca solicitada en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. T. A. R. y doña R. M. I. F. H. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Carlos Alfonso Tocino Flores, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca solicitada en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitaba la rectificación de la descripción literal de la finca registral número 4.549 de Buenavista del Norte, así como la incorporación al Registro de la Propiedad de la representación gráfica catastral de la misma.

II

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

«Entrada N.º: 1603 del año: 2020.
Asiento N.º: 600 Diario: 81 Entrada el 02/05/2022.
Presentante: R. M. F. H.
Interesados: F. T. A. G.
Naturaleza: Instancia Objeto: deslinde.

Examinado el precedente documento que ha sido presentado para subsanar los defectos relativos al asiento 600 del Diario 81, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación:

Antecedentes de hecho:

Primero. En virtud de instancia inicial de 11 de agosto de 2020, presentada el día 12 de agosto 2020, bajo el asiento 600 del Diario 81, se solicitaba la rectificación de la descripción literal de la finca registral número 4549 de Buenavista del Norte, así como la incorporación al Registro de la representación Gráfica Catastral de la misma. Por nota de calificación firmada por el entonces registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz se suspendió el inicio del procedimiento del artículo 199 apartado primero para la incorporación de la representación gráfica catastral; posteriormente revocada la nota por Resolución de 23 de diciembre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se inició el procedimiento en virtud de la inicial instancia de 11 de agosto de 2020, presentada el día 12 de agosto 2020.

Segundo. Se inició el procedimiento el día 23 de marzo de 2021, en los dos meses siguientes a la notificación a la que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, causando dicho inicio el asiento 600 del 81 del Libro Diario.

Vistas las alegaciones de los colindantes notificados, el quien fuera Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz denegó la incorporación de la base gráfica mediante el citado expediente del artículo 199 con fecha de 10 de junio de 2021 en base a las alegaciones realizadas por D. J. J. A. G. y a los fundamentos recogidos en la misma nota de fecha diecinueve de Julio del año dos mil veintiuno y suspendió la incorporación de la base gráfica catastral, debidamente notificada.

Tercero. Con fecha anterior, dieciocho de Julio del año 2021 fue aportada por el presentante documentación para la subsanación, que fue objeto de nueva calificación negativa por parte del entonces registrador interino D. Ángel Borja Ureta, con fecha seis de septiembre del año dos mil veintiuno en los términos que constan en la misma. Nuevamente en base a la documentación aportada original, fue calificada negativamente por parte del entonces registrador interino D. Angel Borja Ureta en los términos que consta en la nota de calificación de fecha once de octubre del año dos mil veintiuno.

Tercero [sic]. Con fecha veintinueve de octubre del año dos mil veintiuno, se presenta instancia de fecha veintinueve de octubre del año 2021 en el que se solicitan los Anexos a que se hace referencia en el informe del arquitecto técnico, de la finca colindante, haciendo constar en dicha instancia, nombre y apellidos del mismo, y fecha de informe, en virtud de la cual se expide por el registrador que suscribe Certificación de fecha once de Noviembre del año dos mil veintiuno en la que no se accede a la certificación de los Anexos solicitados en la instancia, según consta en dicha Certificación.

Cuarto. Con fecha 21 de Diciembre de 2021, tuvo entrada en este Registro Oficio remitido por el Ministerio de Justicia por el que se remite recurso interpuesto ante la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública, el día 10 de diciembre de 2021 por Don F. T. A. G., manifestando que “no se ha dado contestación al escrito de 29 de octubre de 2.021 (Anexos), ni al de 22 de Junio de 2021 (notificación correos) lo que implica una clara indefensión e inseguridad jurídica al desconocer datos importantes del expediente”, que ha sido remitido a éste registrador para su tramitación. Elevado el expediente a la Dirección General, con fecha 25 de marzo del año 2022, se publica en el “Boletín Oficial del Estado” Resolución de fecha 8 de marzo de 2022, de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública, por la que se confirman los motivos expuestos para la denegación de la certificación de los Anexos solicitados en la instancia. No se tiene constancia de haberse interpuesto recurso judicial contra la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la fe Pública citada.

Quinto. El día 02/05/2022 tiene entrada en este Registro, en relación al asiento 600 del diario 81, instancia suscrita por Doña R. M. F. H., en la que expone que “con la incorporación y aceptación de los deslindes se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, quedando solventada la oposición, y es por lo que solicita la reanudación de la tramitación, como proceda, hasta la conclusión, del expediente de rectificación de la descripción literal de la finca”.

Se acompaña documento denominado como “acta de deslinde” en la que comparece, de una parte, D. J. J. A. G. y de otra parte, Doña R. M. F. H., por la que “proceden a la toma de datos del eje del muro que constituye el deslinde de las fincas, que queda reflejado en el plano y relación de vértices georreferenciados” que se transcriben en el documento, referida exclusivamente a uno de los linderos. He ratificado la firma de ambas partes.

Igualmente se acompaña “acta de consentimiento a la rectificación de deslinde” en la que comparece doña rosa maría fiel hidalgo exclusivamente, reflejando unas coordenadas de la linde que le separa de la finca colindante, propiedad de Tinerfeña de Obras Públicas, SL, manifiestando [sic]: “Por lo que, al objeto de evitar cualquier discrepancia en el futuro sobre la línea límite que separa ambas fincas, firma en Buenavista del Norte, a 29 de Abril de 2022, la presente acta de deslinde”. No comparece el titular registral de la finca colindante, Tinerfeña de Obras Públicas, SL.

Sexto. Que con fecha 23 de junio de 2022, tiene entrada en este Registro, en relación al asiento 600 del Diario 81, instancia suscrita por Doña R. M. F. H. y D. F. T. A.

G., cuya firma ha sido ratificada ante este Registrador, ese mismo día, a los efectos de prestar su consentimiento y se ratifican íntegramente en el contenido de los deslindes, presentados con RE el 2 de mayo de 2022, de las fincas de su propiedad con Referencias Catastrales 38010A008004210000BK y 001900500CS13H0001AA, con las fincas de D. J. J. A. G. (Ref. catastral 38010A008004270000BE) y Tinerfeña de Obras Públicas SL (Ref. catastrales 38010A008004220000BR, 38010A008004250000BI y 38010A008004260000BJ).

Fundamentos de Derecho:

Primero. No se ha seguido el procedimiento adecuado para la finalidad perseguida, que en el presente supuesto, es el deslinde de fincas. Como pone de manifiesto las Resoluciones de la Dirección General de la Seguridad Jurídica de fechas 4 de mayo de 2016 y 28 de septiembre de 2017, tras la Ley 13/2015, el deslinde de fincas puede realizarse por las siguientes vías:

a) deslinde voluntario mediante ejercicio de la acción de deslinde (arts. 384 CC y 2068 LEC), con la particularidad de la inexcusable aportación de certificación catastral y georreferenciación de las fincas; b) si las fincas están inscritas, expediente, notarial, de jurisdicción voluntaria (art. 200 LH);

c) si las fincas no están inscritas, expediente, judicial, de jurisdicción voluntaria (arts. 104 a 107 Ley 15/2015, de Jurisdicción Voluntaria); d) si se trata de bienes patrimoniales de las Administraciones Públicas, montes o costas, deslinde administrativo (art. 12.2.º y legislación específica según el tipo de bien).

En el presente supuesto, respecto de la linde que le separa de D J. J. A. G., se aporta un documento privado de Acta de Deslinde en el que por ambas partes se determina una de las lindes, por lo que no se ha acudido a ninguno de los procedimientos hábiles para la inscripción del deslinde en el Registro de la Propiedad, en virtud de los artículos y Resoluciones citados y el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de la linde que le separa de la propiedad de Tinerfeña de Obras Públicas, SI, se aporta un documento privado de Acta de consentimiento a la rectificación de Deslinde, por lo que, igualmente, no se ha acudido a ninguno de los procedimientos hábiles para la inscripción del deslinde en el Registro de la Propiedad, en virtud de los artículos y Resoluciones citados y el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Además, tampoco presta su consentimiento el titular registral afectado, la mercantil Tinerfeña de Obras Públicas SL, por lo que existe falta de tracto sucesivo conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Se hace advertencia expresa de que el procedimiento relativo a la inscripción de la representación gráfica que motivó el asiento 600 del diario 81 se encuentra cerrado, en virtud de la nota de calificación suscrita por el quien fuera Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, quien denegó la incorporación de la base gráfica mediante el citado expediente del artículo 199 con fecha de 10 de junio de 2021 en base a los hechos y fundamentos de derecho recogidos en la misma nota de fecha diecinueve de Julio del año dos mil veintiuno y suspendió la incorporación de la base gráfica catastral, debidamente notificada, y contra la que ya no cabe recurso de calificación, de conformidad con los artículos 322 y ss de la Ley Hipotecaria, por lo que no pueden realizarse más trámites o alegaciones referidas al citado procedimiento. Si se pretendiera la inscripción de una nueva representación gráfica, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debería ser nuevamente objeto de presentación una instancia suscrita por los titulares registrales de la finca, en unión de la representación gráfica cuya inscripción se pretenda, mediante la aportación del correspondiente informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, conforme a los artículos 9, 10, 199 de la Ley Hipotecaria y la Resolución Circular de 7 de Octubre de 2020 de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública y del Catastro.

Acuerdo:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Carlos Alfonso Tocino Flores, Registrador del Registro de la Propiedad Icod de los Vinos, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente Nota (...)

Icod de los Vinos. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Alfonso Tocino Flores registrador/a de Registro Propiedad de Icod de los Vinos a día siete de julio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. T. A. G. y doña R. M. I. F. H. interpusieron recurso el día 17 de agosto de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Precisar “que se ha seguido el procedimiento adecuado para la finalidad perseguida que en el presente supuesto, es el deslinde entre dos fincas”.

Que fue el registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, quien insto tramitar el procedimiento por el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria de 13/2015, de 24 de junio (LH), mediante “el ejercicio de la acción de deslinde” y quien determino “quienes eran los propietarios de la Fincas colindantes”.

Si el artículo 199.1 de la LH, contempla todos los instrumentos para la finalidad perseguida. que no es otra que la rectificación de la superficie en la descripción literal de la finca, con él se debería concluir, por lo que no procede ahora el “expediente notarial de jurisdicción voluntaria (art. 200 LH).

Si y como se ha expresado en alegaciones anteriores, tenía dudas el Registrador, habría de haberlas puesto de manifiesto al inicio del procedimiento, antes de las citaciones, para evitar la considerable cantidad de gastos soportados (...) y las dilaciones perjudiciales e innecesarias. Como ya le indico la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la Resolución de 23 de diciembre de 2020, (...) que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional (...).

Así mismo manifestar que esta parte se ha limitado a subsanar los defectos que el Registro ha venido solicitando y cuando han surgido dudas, a solicitar aclaraciones o documentos acreditativos, en base a lo prescrito en el artículo 199.1 de la L.H. de (...) sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes (...). Estas aclaraciones o documentos acreditativos solicitados fueron los siguientes:

– El que consta en el hecho II, Párrafo primero de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de RS 10 marzo 2022. y publicada en el BOE, que dice (...) La certificación fue emitida el día 11 de noviembre de 2021, (...). A fecha de hoy, no se ha recibido la mencionada certificación. En la misma. no solo se

pedían los títulos públicos, que si son “públicos” no debería haber inconveniente para la entrega de copia, sino también “Certificación de Correos de las notificaciones de 30/03/2021 y posteriores a Tinerfeña de Obras Públicas S.L.”. Indicar que al menos este último documento no tiene carácter notarial, no vulnera la protección de datos y si es de gran trascendencia en el cómputo de plazos.

– La publicación en el BOE de la Resolución, sin antes notificarlo en mi domicilio, tal como prescribe el artículo 199.1 de LH, (...) La notificación se hará de forma personal (...). No soy desconocido y se conoce mi domicilio.

– El admitir las Alegaciones de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. de la finca con CRU: 3800200069486, constando en Documento Público (documento ante notario), que no es Titular de ninguna finca colindante, independientemente de que no esté inscrita por el nuevo Titular.

Así mismo no es comprensible el fundamento de Derecho primero, Párrafo último, del escrito Asiento 600. Diario 81, de 7 julio de 2022, recibido el 22 de julio de 2022, que dice (...) Se hace advertencia expresa de que el procedimiento (...) se encuentra cerrado, en virtud de la nota de calificación suscrita por el quien fuera Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz (...) con fecha de 10 de junio de 2021 en base (...). Solo considerando que la certificación emitida el día 11 de noviembre de 2021, no se ha recibido, el procedimiento continúa abierto, como además lo confirma el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz al inicio de la referida nota de calificación, que señala (...) se han observado los siguientes defectos de carácter subsanables (...) y al final (...) quedando prorrogado el asiento de presentación del título hasta sesenta días (...). Solo por estas razones, de acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el procedimiento debe seguir abierto a todos los efectos.

Segundo. Suspendido el Procedimiento por el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz y reanudado por Resolución Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, rectificó la suspensión y procedió a las notificaciones y/o edictos a todos los dueños de los predios colindantes de la Finca. Todos han intervenido en el Procedimiento, haciéndose constar sus circunstancias y datos identificativos.

De los 35 Titulares registrales con CRU colindantes, solo presentaron alegaciones dos:

– D. J. J. A. G., Presunto Titular registral de la finca con CRU: 38002000540336 (Referencia Catastral 38010A008004270000BE)

– Tinerfeña Obras Públicas S.L. Presunto Titular registral de la finca con CRU: 3800200069486, (Referencias Catastrales 38010A008004220000BR, 38010A008004240000BX, y 38010A008004260000BJ). Indicar que se opuso fuera de plazo y su representante sin poder legítimo.

Lo alegado por los presuntos Titulares Registrales de ambas Fincas, ha sido la invasión de uno de sus linderos por la CRU 38002000017081 (Referencia Catastral 38010A008004210000BK).

Tercero. El deslinde del lindero invadido.–Se citan los artículos 384 CC y 2068 LEC. y las Resoluciones de 4 de mayo de 2016 y de 28 de septiembre 2017, Aun siendo casos distintos las Resoluciones que se citan, al que se presenta en este Recurso, señalar que ni antes ni después de la reforma de la LH, se regulaba la acción de deslinde realizado de común acuerdo por los colindantes, en cuanto a sus lindes exclusivas, pero esta posibilidad era y es perfectamente factible, tanto porque es una “facultad” que el artículo 384 del Código Civil concede al propietario de una finca, cuanto porque el principio de libertad civil (artículo 1255 del Código Civil) permite todo lo que no está prohibido y no perjudica a tercero.

– El artículo 384 del Código Civil dice (...) Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes (...). La alteración

afecta exclusivamente a los límites “inter partes” de las fincas delimitadas, por lo que, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1989, 16 de octubre de 1990 y 27 de enero de 1995 no es precisa la intervención de los colindantes con cuyas fincas no existe confusión de linderos, pues sería absurdo obligar a traer al litigio a personas a quienes esta acción de deslinde no va a afectar pues la acción de deslinde «sólo interesa a los propietarios que estén en linde incierta y discutida y no a los demás que tengan perfectamente reconocidos sus límites”.

– En cuanto al artículo 2068 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, remite al artículo 199.1 de la LH. De acuerdo con lo prescrito en el artículo 199.1 de la LH, apartado 1, párrafo 5.º, dice (...) Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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, (léase Agente del Gobierno) que dejará constancia documental de tal circunstancia (...).

Analizado el citado artículo 199.1 de la LH, dice (...) el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente. salvo que (...), el podrá, no es una obligación imperativa. La única interpretación de “podrá” es “que se tiene expedita la facultad de poder hacer (derecho)”, no de que tenga la obligación de hacerlo.

Y si nos ceñimos al párrafo conforme al artículo siguiente (Artículo 200), según la Resolución de 28 de septiembre de 2017, dice (...) El procedimiento judicial analizado en el presente recurso sólo afecta a dos concretas fincas colindantes entre sí y en el fallo de la sentencia se fijan los criterios básicos conforme a los cuales ha de efectuarse el deslinde relativo entre ambas, pero no juzga ni prejuzga cuáles sean los restantes linderos de cada una de estas dos fincas objeto del procedimiento con respecto a las restantes fincas colindantes, propiedad de terceros que no han intervenido en el aquél.

Por tanto, se trata de un supuesto en el que el deslinde no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, sino que se limita o contrae a una parte determinada, en concreto, a la linde que separa estas dos concretas fincas objeto del procedimiento judicial.

La posibilidad de estos deslindes parciales, además de ser de obligada admisión conceptual, resulta incluso expresamente prevista en la legislación vigente, por ejemplo, en el artículo 200, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 13/2015. (...) El Artículo 200 de la LH, dice (...) Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio (...) Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la para a que haya de contraerse.

En consecuencia, lo que resulta indubitado es que ese deslinde parcial que se presente a inscripción ya bajo la vigencia de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, sí que ha de expresar necesariamente la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas como resulta de lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. (...)

Esta situación que perdura, la recoge la LH y lo acredita el Registrador en su escrito de defectos subsanables de 7 julio de 2022, recibido el 22 de julio de 2022, al indicar en los fundamentos de Derecho. Primero, como vías de deslinde los apartados: a), b) y e), y expresar para el apartado (...) a) deslinde voluntario mediante el ejercicio de la acción de deslinde (arts 384 CC y 2068 LEC), con la particularidad de la inexcusable aportación de certificación catastral georreferenciada de las fincas (...). Expresión está, que no concuerda con las Resoluciones que se citan, que indican (...) a) a través del ejercicio de la acción de deslinde (artículos 384 del Código Civil y 2068 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); (...). No existe, en todo el texto, de la Resolución el concepto de deslinde voluntario, ni la particularidad de la inexcusable aportación de certificación catastral y georreferenciada de las fincas. Situación confirmada por email, el 23 de junio de 2021, por el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, que indico (...) Si usted quisiera subsanar los defectos lo sería bien por (...) describe varias formas (...) bien porque se llegue a un acuerdo entre las partes (...).

Además la particularidad de la inexcusable aportación de certificación catastral y georreferenciada de las fincas, está referida exclusivamente a uno de los linderos. recordemos predios colindantes. Lo que en las Resoluciones. llama deslinde meramente parcial o relativo entre dos fincas concretas. Los restantes linderos no son de predios colindantes, como se ha dicho, son terceros ajenos al deslinde que se pretende y esta parte no está legitimada para obligar a terceros a deslindarse, ya que por la misma razón. se obligaría al deslindado a deslindarse con el que lindan y así sucesivamente. el encadenamiento sería interminable, lo que haría imposible cualquier deslinde. Además, no se pretende inscribir la completa delimitación georreferenciada de cada finca por todos sus puntos cardinales, situación en que, si sería preciso aportar la respectiva certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de ambas fincas, ni tampoco se pretende la representación georreferenciada alternativa, ya que entonces el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz. debió tramitar el Procedimiento por el artículo 199.2 de la LH y como se ha expresado en alegaciones anteriores, si tenía dudas habría de haberlas puesto de manifiesto al inicio del procedimiento. No se puede hacer interpretaciones de la Ley imposibles de cumplir.

Siguiendo con el artículo 199.1 de la LH, apartado 1, párrafo 5.º, dice (...) Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, (...) es lo que han alegado los colindantes, posible invasión, deja al arbitrio del promotor la prerrogativa de usar la vía a) o la b) de las Resoluciones antes mencionadas. Pues lo que dice la a) es que pueden acudir a ella estén las fincas están inmatriculadas o no, y la b) es que solo pueden acudir a ella, si las fincas están inmatriculadas.

Destacar también lo que señala el Artículo 199.1 de la LH (...) 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. (...), de lo que se deduce que quien tiene la carga de acreditar los hechos es el actor y el actor es el que se opone, es decir los actores son D. J. J. A. G. y Tinerfeña de Obras Públicas S.L y es a ellos. a quien, si procediese. se debe trasladar lo que expresa en el fundamento de Derecho, a), párrafo primero (...) la particularidad de la inexcusable aportación de certificado catastral y georreferenciación de las fincas (...). Señala además el art. 199.1 de la LH la manera de dar por terminado el cumplimiento (...) bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia (...). Es decir, una vez tramitado el procedimiento, corresponde al Registro, comunicarlo al Catastro, hasta su finalización (por analogía. art. 199.2 de la LH). Reiterar que esta parte ha sido ajena a todo este proceder.

Así pues, en base a todo lo anterior, dado lo avanzado del procedimiento y el gasto económico soportado, se acordó en entrevista personal con el Registrador titular Don Jorge Banco Urzaiz, como el más adecuado el ejercicio de la acción de deslinde y en consecuencia se procedió a los correspondientes y pacíficos deslindes con los 2 Titulares que determinó el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, siempre teniendo en cuenta que para la concreción de linderos se ejercita por los interesados una facultad inherente al dominio. Siguiendo las indicaciones del Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, se levantó acta que una vez ratificada ante el Registrador, (fedatario público), es documento público.

Y es lo que se ha aportado, acta ratificada ante el registrador, con expresión georreferenciada de cada uno de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas.

Cuarto. Las Actuaciones. La Realidad.

Deslinde Con D. J. J. A. G. Desconociendo la situación catastral de D. J. J. A. G., esta parte actuó desde la fiabilidad de los datos de los colindantes aportados mediante Certificación, por el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz.

Se procedió a citar al titular del predio colindante, D. J. J. A. G. presunto propietario de la finca, y levantar acta del deslinde, que contiene la descripción literaria, las circunstancias relativas a las personas otorgantes. a las fincas y a los derechos, así

como la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea que separa a ambas fincas y una vez diligenciada sobre el terreno, a comparecer en el propio expediente y ratificación ante el Registrador.

La autenticidad del Acta de Deslinde y su inscripción la prescribe el artículo 3, de la LH. (...) Para que puedan ser inscritos los títulos deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes (léase Registrador) (...). Como consta en el escrito de contestación Asiento 600, Diario 81, de 7 julio de 2022, recibido el 22 de julio de 2022, en el que se exponen los defectos subsanables, el Registrador manifiesta en el apartado sexto en referencia a las Actas de deslinde (...) cuya firma ha sido ratificada ante este Registrador (...) con la [sic] fincas de D. J. J. A. G. (...) y Tinerfeña de Obras Públicas SL (...) y para más veracidad lo vuelve a acreditar en el antecedente quinto, párrafo segundo, señala (...) He ratificado la firma de ambas partes(...). Es decir, se ha cumplido todo lo que prescribe el Artículo 199.1 y el 3 de la LH. por lo que el documento de deslinde ha sido autenticado.

En cuanto a (...) la particularidad de la inexcusable aportación de certificación catastral y georreferenciada de las fincas (...). Como se ha expresado anteriormente, no consta como tal, en el artículo 199.1 de la LH, ni en las Resoluciones de 28 de septiembre de 2017, o de 4 de mayo de 2016.

Además, hay que tener en cuenta, si así fuera, y como se ha dicho anteriormente. que quien tiene la carga de acreditar los hechos son los actores y el actor es quien se opone, es decir D. J. J. A. G. y es a quien debe el Registro. si lo considera necesario. trasladar lo expresado en el fundamento de Derecho, a), párrafo primero (...) la particularidad de la inexcusable aportación del certificado catastral y georreferenciación de las (...). Hasta aquí la actuación del deslinde, ha sido la correcta.

La realidad. Señalar que la documentación adjuntada con las alegaciones por D. J. J. A. G. al Registro, ha sido solo un informe de validación gráfica, según el cual la superficie afectada por el deslinde es de 328,00 m², lo que representa el 0.691 %, de la menor de las dos superficies, es decir menor del 5%. (art. 201 de la LH), y tiene los siguientes datos Registrales:

Finca de Buenavista del Norte con CRU: 38002000540336 y n.º 105.

Inscripción 7.ª de Fecha 15 /01/31. Tomo 237, Libro 32. Folio 143.

Superficie: 9 fanegadas, 68 brazas, equivalentes a 4 Ha, 74 a, 79 ca, equivalentes a 47.469,00 m²

Titularidad: Proindiviso. Al menos 4 titulares.

No consta en la oposición presentada por D. J. J. A. G. ni escritura de protocolización. ni plano de partición de la finca matriz, ni linderos. ni que proindiviso le correspondió. Tampoco la condición de representante de los proindivisos. por lo que su oposición debe ser nula de pleno derecho, tal como consta en el artículo 199.1 de la LH (...) Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal (en este caso Propiedad Horizontal Tumbada) la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios (...). Indicar que Propiedad Horizontal Tumbada es aquella que en que comparten varios propietarios un terreno, es decir una superficie, sin aplicar parcelación, que es el caso.

Además, dicha propiedad aparece en el Catastro con los siguientes datos:

Referencia Catastral: 38010A008004270000BE.

Titularidad: 100,00% de D. J. A. G. NIF (...)

Superficie: 8.598 m².

Así pues, aun teniendo la voluntad de cumplir la particularidad inexcusable, tropezamos primero que la superficie afectada es menor del 5% (art. 201 de la LH) y segundo que en el Catastro figura como propietario de esta Finca D. J. A. G., NIF (...) y no D. J. J. A. G. como ya se acredita en escritos anteriores ante el Registro. por lo que ni

esta parte, ni D. J. J. A. G., tendrán nunca acceso a presentar/solicitar/inscribir certificado catastral y georreferenciación de las fincas, para resolver esa particularidad inexcusable, y como se ha dicho, la Ley no contempla imposibles.

– Deslinde con Tinerfeña de Obras Públicas S.L. Desconociendo la situación catastral de Tinerfeña de Obras Públicas S.L.. esta parte actuó desde la fiabilidad de los datos de los colindantes aportados mediante Certificación. por el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz.

Previamente señalar que, en el antecedente de hecho Segundo, párrafo segundo, se dice (...) Vistas la [sic] alegaciones de los colindantes notificados, el quien fuera Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz denegó la incorporación de la base gráfica (...) en base a la [sic] alegaciones realizadas por D. J. J. A. G. (...). No se hace mención alguna a que sea en base a las alegaciones de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. lo que deja fuera de toda duda. como se ha venido alegando. que el representante de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. y por ende la mercantil, han quedado apartados del procedimiento, por no ser propietarios, colindantes, alegar fuera de plazo y no tener poder legal expreso su representante, para actuar en este Procedimiento.

Además, según la documentación adjuntada con las alegaciones por Tinerfeña de Obras Públicas S.L. (Informe de 25 de mayo de 2021, del Ingeniero Técnico de Topografía D. J. A. T. S.) la superficie afectada por el deslinde es de 603,90 m² lo que representa el 1,684% de la superficie acreditada de 35.840,00 m², es decir menor del 5% (art. 201 de la LH).

No obstante en un acto de buena voluntad, se procedió a citar al titular del predio colindante Tinerfeña de Obras Públicas S.L. presunto propietario de la Finca, para levantar acta del deslinde, pero Tinerfeña de Obras Públicas S.L. no estando de acuerdo con el lindero definido por los Vértices georreferenciados del Catastro, presentó rectificación del mismo en Informe de 25 de mayo de 2021, del Ingeniero Técnico de Topografía D. J. A. T. S., Colegiado (...), documento que obra en el Registro ratificado con firma digital.

Esta parte, de acuerdo con el artículo 199.1 de la LH que dice, (...) salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada (...) prestó su consentimiento a la rectificación solicitada por Tinerfeña de Obras Públicas S.L. y la ratificó el ante el [sic] Registrador, para dar autenticidad al acta y poder ser inscrita, de acuerdo con prescrito en el artículo 3. LH que dice (...) Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes (léase Registrador) (...) y así consta, en el escrito de contestación Asiento 600. Diario 81, de 7 julio de 2022, recibido el 22 de julio de 2022, en el que se exponen los defectos subsanables, donde el Registrador manifiesta en el apartado sexto en referencia a las Actas de deslinde (...) cuya firma ha sido ratificada ante este Registrador (...) con la [sic] fincas de D. J. J. A. G. (...) y Tinerfeña de Obras Públicas SL (...) y para más veracidad lo vuelve a acreditar en el antecedente quinto, párrafo segundo, que señala (...) He ratificado la firma de ambas partes (...).

Señalar que el acta del deslinde, contiene las circunstancias relativas a las personas/entes otorgantes, a las fincas y a los derechos, así como la georreferenciación de cada uno de los vértices de la finca que separa a ambas fincas.

Es decir, se ha cumplido todo lo que prescribe el Artículo 199.1 y el 3 de la LH. y el acta o documento del deslinde ha sido autenticado.

La realidad. Señalar que siempre se tuvo dudas de que las Fincas con CRU 38002000069486 y Referencias Catastrales 38010A008004220000BR, 38010A00800425000081 y 38010A0080042260000BJ, fueran propiedad de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. por estar esta mercantil declarada en concurso de acreedores (incluida indirectamente esta parte) desde el 31 de julio de 2012 y actualmente en proceso de liquidación de sus propiedades, de ahí la importancia de la solicitud de la documentación acreditativa, que fue denegada.

Hoy en día, tenemos conocimiento de que esas Fincas no son propiedad de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. como le consta al Registro, con independencia de que no se hayan podido inscribir, por lo que no entendemos que, existiendo documento público notarial presentado en el Registro, que en el antecedente de hecho quinto, Párrafo tercero, se diga (...) propiedad de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. (...) así como tampoco (...) No comparece el titular registral de la finca colindante, Tinerfeña de Obras Públicas S.L. (...) o en el fundamento de Derecho primero, a), párrafo cuarto (...) Respecto al linde (...) tampoco presta su consentimiento el titular afectado, la mercantil Tinerfeña de Obras Públicas S.L. (...), condición esta última de imposible cumplimiento, por no ser propietario.

Así pues, aun teniendo la voluntad de cumplir lo prescrito, tropezamos con que en el Catastro no figura como propietario de la finca Tinerfeña de Obras Públicas S.L., como ya se acreditó en escritos anteriores al Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz. Suponemos, que en el momento de la inscripción de la compraventa y/o adjudicación de Tinerfeña de Obras Públicas S.L. a un tercero, si se ha producido, se habrá hecho constar "que hay trámites de deslindes pendientes".

En cuanto a (...) la particularidad de la inexcusable aportación de certificación catastral y georreferenciada de las fincas (...), como se ha expresado anteriormente, no consta tal particularidad en el artículo 199.1 de la LH, ni en las Resoluciones de 28 de septiembre de 2017, y de 4 mayo 2016.

Además, hay que tener en cuenta, si así fuera, que quien tiene la carga de acreditar los hechos son los actores y el actor es quien se opone, es decir Tinerfeña de Obras Públicas S.L. y es a quien debe el Registro trasladar lo expresado en el fundamento de Derecho. a), párrafo primero (...) la particularidad de la inexcusable aportación de certificado catastral y georreferenciación de las fincas (...).

Así pues, aun teniendo la voluntad de cumplir la particularidad inexcusable, tropezamos con que en el Catastro figura como propietario de esta Finca D. A. B. R., NIF (...) y no Tinerfeña de Obras Públicas S.L., como ya se acreditó en escritos anteriores ante el Registro. por lo que ni esta parte, ni Tinerfeña de Obras Públicas S.L., tendrán nunca acceso a presentar/solicitar/inscribir certificado catastral y georreferenciación de las fincas, para resolver esa particularidad inexcusable. y como se ha dicho, la Ley no contempla imposibles.

Conclusiones.

El presente recurso se interpone para el conocimiento de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de la situación actual del procedimiento y para que arbitre las soluciones a aplicar, dado [sic] la confusión creada por el que fuera Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, al no contener en sus distintos escritos criterios objetivos y motivados.

Primera. Cumplidos los requisitos del art. 199.1 de la LH, se debe dar por concluido el procedimiento, con la calificación positiva.

Segunda. Los únicos colindantes [sic] que se han opuesto a la rectificación de la superficie en la descripción literal de la finca son:

- D. J. J. A. G., Que no acredita ser Titular catastral de la finca.
- Tinerfeña Obras Públicas S.L. Que no acredita ser Titular catastral de la finca.

Siendo evidente que actualmente no figuran como propietarios de las fincas en el Catastro, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 199.1 de la LH, (...) 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, se debe dar por concluido el procedimiento, con la calificación positiva.

Tercera. Al no oponerse en tiempo y forma a la rectificación de la superficie en la descripción literal de la finca, los propietarios actuales de las fincas D. J. A. G., NIF (...),

y D. A. B. R., NIF (...), notificados de acuerdo con la notificación genérica del BOE, se debe dar por concluido el procedimiento, con la calificación positiva.

Cuarta. Si el Registrador titular Don Jorge Blanco Urzaiz, erró en su actuación, y no citó a los titulares actuales de las Fincas, no es responsabilidad de esta parte, que más bien es un damnificado por daños y perjuicios y a lo sumo se deberá pedir responsabilidades al entonces Registrador y retrotraer, aunque consideramos que no procede, el expediente a la fecha de las notificaciones y notificar a sus titulares actuales. D. J. A. G., NIF (...) y D. A. B. R., NIF (...), si se oponen a la rectificación de la superficie en la descripción literal de la finca y actuar en consecuencia.»

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de agosto 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, 24, 34, 38, 40, 42, 103 bis, 198, 199, 200, 209, 222 y 323 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 19 de enero, 5 de abril y 20 de junio de 2022, y las en ellas citadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de dos de los destinatarios notificados, el registrador suspendió la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor. Posteriormente, el promotor presenta unos documentos privados conteniendo determinados acuerdos o consentimientos de deslinde con los dos opositores, con determinadas firmas legitimadas ante el registrador, solicitando que se reanude el procedimiento y se inscriba la georreferenciación resultante.

El registrador objeta, en esencia:

- Que el procedimiento del artículo 199 relativo a la inscripción de la representación gráfica se encuentra cerrado, en virtud de la nota de calificación negativa.
- Que los documentos de deslinde aportados son documentos privados y no se ha acudido a ninguno de los procedimientos hábiles para la inscripción del deslinde en el Registro de la Propiedad (deslinde judicial o ante notario, según el registrador).
- Que en tales documentos no presta su consentimiento uno de los titulares registrales afectados, y que en su día formuló oposición: la mercantil «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.»

Los promotores del expediente y ahora recurrentes alegan, en esencia:

- Que el procedimiento continúa abierto, y que el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria permite, pero no obliga, acudir al deslinde ante notario y permite expresamente consensuar el deslinde ante el registrador sin acudir al notario.
- Que esto último, siguiendo las indicaciones del registrador, es lo que han hecho, y que el documento de deslinde, cuyas firmas ha autenticado el registrador, es un documento auténtico y admisible.
- Que «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.» no acredita ser titular catastral (sic) de la finca y que «en consecuencia se debe dar por concluido el procedimiento, con la calificación positiva».

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

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

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

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

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

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

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se

declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» –la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

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

4. En el presente caso, tras haberse efectuado por el registrador las notificaciones del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y constar oposición de los titulares de dos fincas registrales, el promotor del expediente, por una parte, formaliza un acta de deslinde consensuado con el titular de la primera finca, en documento privado, y con firmas autenticadas por el registrador, expresivo de las coordenadas del tal deslinde

parcial; y por otra parte, otorga un «acta de consentimiento», también en documento privado, en la que el promotor, cuya firma autentica el registrador, presta su consentimiento a las coordenadas de la linde que (dice) manifestó en su oposición el titular de la segunda finca registral, a saber, «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.».

Y dicho promotor, al amparo del propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que permite consensuar los deslindes ante el registrador sin necesidad de acudir al deslinde ante notario del artículo 200, expone al registrador que «con tales deslindes se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, quedando solventada la oposición» y solicita «la reanudación de la tramitación (...) hasta la conclusión del expediente con la rectificación de la descripción literal de la finca».

A este respecto debe recordarse que dicho artículo 199.1 establece que «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica (o georreferenciación alternativa, según el art 199.2) fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, (como ha ocurrido en el caso que nos ocupa), 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».

Por ello, como tesis general y de concepto, el acuerdo ante el registrador, con firmas autenticadas por éste, que además deberá asegurarse de la prestación del consentimiento por las partes de modo libre e informado, es uno de los medios hábiles para formalizar un deslinde entre colindantes, resolviendo así la posible controversia previa entre ellos, como de manera específica prevé el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria y de manera más genérica el artículo 103 bis sobre posibilidad de conciliación ante el registrador de cualquier controversia.

Por ello, ha de ser revocado el defecto señalado en la nota de calificación recurrida según el cual no concurría procedimiento hábil para el deslinde y había que acudir necesariamente al deslinde judicial o ante notario.

5. Señala el registrador, además, que «el procedimiento relativo a la inscripción de la representación gráfica que motivó el asiento 600 del diario 81 se encuentra cerrado, en virtud de la nota de calificación (...) de fecha diecinueve de Julio del año dos mil veintiuno».

Sin embargo, en realidad el procedimiento registral, en sentido amplio, tiene como fecha de inicio la del asiento de presentación motivado por el título que contiene la petición inicial al registrador para que inscriba una determinada georreferenciación de la finca. Y, a dicha fecha de inicio se retrotraerán los efectos de la inscripción que eventualmente se practique, conforme al artículo 24 de la Ley Hipotecaria.

Y ese concreto procedimiento registral iniciado con un determinado asiento de presentación tiene como fecha final o de terminación, no la de la calificación negativa, la cual genera la prórroga del asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, sino la de caducidad, cuando llegue, del asiento de presentación inicial, que, en virtud de la prórroga indicada y, en su caso, de otras prórrogas adicionales legalmente posibles, es siempre una fecha posterior, e incluso en caso de recurso puede llegar a ser muy posterior, a la de la calificación negativa.

En efecto, mientras no caduque el asiento de presentación, sí es perfectamente posible aportar documentos que pretendan subsanar los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación.

Y, en particular, si se hubiera denegado la inscripción de la georreferenciación pretendida por oposición de terceros alegando posible invasión de fincas registrales colindantes, sigue siendo perfectamente posible, dentro del mismo procedimiento, (que no sería siquiera necesario «reabrir», puesto que no ha quedado «cerrado» por la nota de calificación mientras no caduque el asiento de presentación), efectuar acuerdos de deslinde ante el registrador con los que solventar una determinada controversia con un

opositor. Como también es perfectamente posible que el promotor matice y reduzca su pretensión inicial para acomodarse a la oposición de un tercero, a modo de petición de inscripción parcial, con lo que evita y elude la controversia con este opositor.

Por ello, este defecto de la nota de calificación, tal como consta redactado (en el sentido de que el procedimiento quedó cerrado con la nota de calificación negativa y no es posible «reabrirlo»), ha de ser también revocado, pues como se ha dicho, no es la nota de calificación la que «cierra» o finaliza el procedimiento, sino la caducidad del asiento de presentación del título que la motivó.

Cuestión distinta sería si, como parece probable, pero no resulta de la nota de calificación, el asiento de presentación con el que se inició el procedimiento registral del artículo 199 (en concreto, el asiento 600 del Diario 81, de fecha 12 de agosto 2020, y que dio lugar a nota de calificación negativa de fecha 19 de julio de 2021) ya estuviera caducado y cancelado cuando se presenta la instancia con el deslinde y la conformidad, en cuyo caso ya no sería posible realizar más trámites ni actuaciones bajo la vigencia de un asiento que ya estuviera caducado, sino que la instancia ahora presentada acompañada del «acta de deslinde» y del «acta de consentimiento» ya no podría ser tratada con un documento complementario del mismo asiento de presentación, ya caducado, sino que requeriría la práctica un nuevo asiento de presentación.

Tampoco podría acogerse al mismo asiento de presentación inicial, incluso si este estuviera aún vigente, una modificación de la pretensión inicial del promotor que no encajara dentro del concepto de «petición de inscripción parcial».

Pero ninguna de estas hipótesis resulta puesta de manifiesto en la nota de calificación recurrida que, como se ha reseñado, se limita a considerar finalizado y cerrado el procedimiento desde que recayó calificación negativa, cosa que, como se ha razonado, no es correcta.

6. Por último, queda por analizar el defecto relativo a la falta de consentimiento por parte de «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.», como titular registral de una finca que formuló oposición en la tramitación del procedimiento del artículo 199.

Ciertamente, no consta que ningún representante de dicha entidad suscriba, y menos aún que el registrador autentique tal hipotética firma, el documento que aporta ahora el promotor.

Pero es que, en este caso, el promotor, y ahora recurrente, lo único que dice pretender es rectificar su solicitud inicial de georreferenciación por la vía del artículo 199 para acomodarla, respetándola, a la oposición ya formulada por «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.».

Por lo tanto, a diferencia de lo que ocurre en el «acta de deslinde» formalizada con el titular de la otra finca, en este caso, denominado por el interesado «acta de consentimiento» por su parte a la oposición del titular de la otra finca, no estamos propiamente ante la formalización de un deslinde bilateral entre titulares de fincas colindantes, con prestación simultánea de consentimiento de cada una de las dos partes en unidad de acto, sino ante la prestación ahora de conformidad por una parte (el promotor) a la pretensión u objeción que realizó la otra (el opositor), de modo que se evite la colisión o controversia.

Por ello, en la hipótesis de que el asiento de presentación inicial estuviera todavía vigente (extremo que la nota de calificación recurrida ni afirma ni niega) lo que el registrador habría de comprobar es si, efectivamente, la lista de coordenadas que el promotor ahora dice aceptar y consentir invade o no la linde precisada por las coordenadas que en su momento, por vía de oposición, alegó «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.», extremo éste que no se aclara en la nota de calificación, por lo cual, tal como está redactado el defecto que ahora se analiza, también ha de ser revocado.

En cambio, en la hipótesis de que el asiento de presentación inicial ya no estuviera vigente, sino caducado y cancelado (extremo que la nota de calificación recurrida ni afirma ni niega), lo procedente sería, como se ha dicho, practicar un nuevo asiento de presentación con la nueva pretensión de georreferenciación, y tramitar «ex novo» y desde el inicio el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y

concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, incluyendo los que ya fueron notificados durante el procedimiento inicial con el anterior asiento de presentación, y sin que ninguno de ellos haya de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en el anterior procedimiento. Y ello incluso en supuestos como el presente en el que, según la instancia del interesado, en la tramitación del procedimiento inicial del artículo 199 de la Ley Hipotecaria fueron efectuadas notificaciones a 12 destinatarios concretos y, además, la genérica en el «Boletín Oficial del Estado», y de ellos dos destinatarios formularon oposición.

7. A este respecto, y a pesar de su obviedad, debe señalarse que cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse».

De hecho, incluso el deslinde total de una finca objeto del procedimiento del artículo 199 o del artículo 200 (pues deslindar una finca no es otra cosa que fijar con precisión –e inscribir– su ubicación y delimitación geográfica) supone el deslinde solo parcial de sus fincas colindantes, esto es, en la concreta linde que cada una comparta con la finca objeto del procedimiento.

Por tanto, el promotor pudo perfectamente solicitar en su momento (y podría todavía solicitarlo ahora en la hipótesis de que el inicial asiento de presentación estuviera todavía vigente) que ante la oposición de dos de entre de los numerosos destinatarios notificados, se inscribiera la georreferenciación y delimitación parcial de su propia finca en la parte del perímetro, incluso no cerrado, 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.

Ciertamente, en los casos de georreferenciación y deslinde sólo parcial, sin que se georreferencie y cierre la totalidad del perímetro, nos encontraríamos con una línea poligonal no cerrada, sino abierta, por lo que no sería posible deducir geoméricamente cuál es la superficie interior dentro de un perímetro que no está cerrado.

Esta constatación conceptual, o la de que la aplicación gráfica registral homologada pudiera tener dificultades o impedimentos para gestionar geometrías correspondientes a líneas poligonales no cerradas, no puede ser motivo para rechazar registralmente la inscripción de la georreferenciación o deslinde parcial mediante líneas continuas pero no cerradas, o incluso discontinuas, opciones ambas que no sólo son posibles en cualquier finca, sino habituales e incluso obligadas en el deslinde, por ejemplo, del dominio público marítimo-terrestre.

Por tanto, por imperativo legal, tanto la aplicación gráfica registral homologada como el geoportal registral, y en su caso, también programa de gestión registral informatizada que interopera con aquéllos, habrían de adaptarse en lo pertinente para no impedir, sino admitir y gestionar adecuadamente, lo que la ley expresamente permite, esto es, inscribir el deslinde o georreferenciación parcial de cualquier finca.

8. Finalmente, debe abordarse, y desestimarse, la alegación del recurrente conforme a la cual «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.» no acredita ser titular catastral (sic) de la finca y que «en consecuencia se debe dar por concluido el procedimiento, con la calificación positiva».

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «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 (...)

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 evidente que, siendo la entidad «Tinerfeña de Obras Públicas, S.L.», como nadie discute que es, titular registral de una finca colindante o potencialmente colindante, resulta prácticamente irrelevante si además es o no también titular catastral del inmueble catastral correspondiente a dicha finca registral, pues incluso aunque no lo fuera, no hay norma alguna, ni tendría sentido que la hubiera, de la que se concluya que cuando la oposición la formula un titular registral que no es titular catastral «se debe dar por concluido el procedimiento, con la calificación positiva».

Por tanto, aun desestimando esta parte de su argumentación, el recurso ha de ser estimado, con la correlativa revocación íntegra de todos los defectos señalados en la nota de calificación recurrida, tal como constan redactados, en los términos que acaban de exponerse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.