

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4479 *Resolución de 31 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, por oposición de un titular colindante notificado, que es una Administración Pública, que alega invasión de una vía pecuaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. H. R., como administrador único de la mercantil «Agrícola Mérida, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Carmona, don Manuel Ridruejo Ramírez, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, por oposición de un titular colindante notificado, que es una Administración Pública, que alega invasión de una vía pecuaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de abril de 2022 por don F. J. H. R., como administrador único de la sociedad «Agrícola Mérida, S.L.U.», cuya firma estaba legitimada notarialmente, se solicitaba el inicio de un expediente del artículo 199 de la ley Hipotecaria para proceder a la inscripción de la georreferenciación que se corresponde con la identidad de la finca registral número 16.629 del término municipal de Carmona, integrada por cinco parcelas catastrales, 41024A014000480000KY, 41024A014000470000KB, 41024A014000490000KG, 41024A014000530000KQ y 41024A014000540000KP, que se describía como: «Rústica: Una dehesa a la salida de los olivares, nombrada (...), en el término de Carmona, al sitio (...), hoy destinada a tierra de labor, con una superficie de 266 hectáreas, 79 áreas y 89 centiáreas. Tienes dos pozos y un caserío para las necesidades de explotación de la finca. Linda: norte, con Tierra de Don M. M.; sur con Hacienda (...) de D. B. y F. R. y Tierras de los Herederos de M. R. C.; este con carretera (...); oeste, con Tierras de Herederos de M., (...) Olivar de M. G. S».

II

Presentada el día 28 de abril de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Carmona con el asiento 990 del Diario 112, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 23 de mayo de 2022 por la que el registrador suspendía la inscripción de la georreferenciación, sin iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca objeto del expediente, ya que en la nueva descripción aparecían dos linderos fijos que no resultan de la descripción registral. Dicha calificación fue notificada al presentante por correo electrónico el día 26 de mayo de 2022.

El día 8 de junio de 2022 se aportó instancia, igualmente suscrita por la parte recurrente, con firma legitimada notarialmente, por la que se rectificaba la descripción literaria de la finca, añadiendo que la finca estaba formada «por las parcelas 47, 48, 49, 53 y 54 del polígono 14, está atravesada por el camino (...). Linda: norte, con las parcelas 45 y 46 del polígono 14; sur con el arroyo (...) y las parcelas 50 y 52 del

polígono 14 este, con carretera (...) y la vereda (...); oeste, con el arroyo (...) y las parcelas 45, 46, 59, 60, 61».

El día 17 de junio de 2022 se inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se practicaba anotación preventiva letra A, por imposibilidad del registrador, al estar pendiente de tramitación dicho expediente y las dificultades de poder culminarse durante la vigencia del asiento de presentación.

Tras su culminación, el registrador denegó la inscripción de la rectificación descriptiva solicitada y de la georreferenciación aportada, mediante calificación negativa de fecha 5 de septiembre de 2022, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho, de la que se transcriben los pertinentes, a efectos de resolver el presente recurso:

«Hechos

Primero. (...)

Cuarto. Que en la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria seguido respecto a dicha finca 2/16629, se ha recibido informe de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, Sección de Patrimonio, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, en el que se expresa que las parcelas catastrales 47, 48 y 49 del polígono 14 de Carmona, que forman parte de la finca registral 2/16629, son colindantes con el dominio público pecuario de la vía "Vereda (...)", la cual está clasificada por Orden Ministerial de 2 de mayo de 1934, con una anchura legal de 33,44 metros, y no se encuentra deslindada en el tramo colindante a la finca objeto de inscripción. Se incluye la descripción de dicha vía que resulta del proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Carmona y se concluye, que del análisis de la representación catastral de las parcelas que llevan el trazado de la vía pecuaria (polígono 14, parcelas 9003 y 9002), la anchura consignada en el proyecto de clasificación de la vía pecuaria, la descripción y el croquis del proyecto de clasificación, se deduce que en el futuro deslinda la superficie de la vía pecuaria solapará con los colindantes, y por tanto con la finca objeto de inscripción.

Quinto. Que, concluido el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a la vista de las alegaciones efectuadas y de la documentación aportada, se estiman las alegaciones formuladas por considerar acreditada la posible invasión de la vía pecuaria colindante, por lo que deniego la conversión a inscripción de la anotación letra A de la finca 2/16629, al no poder acreditar que la rectificación propuesta no invade las fincas colindantes; y por tanto cancelo le referida anotación letra A por la B de dicho número 2/16629, al folio 160, del libro 634 de Carmona, tomo 745.

Fundamentos Jurídicos:

Primero. Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que, en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, se ha acreditado por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, Sección de Patrimonio, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, la posible invasión de la vía pecuaria "Vereda (...)" (9 y 199 Ley Hipotecaria).

Parte Dispositiva:

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Practicar la calificación del título presentado, suspendiendo la inscripción solicitada mientras no se rectifiquen o subsanen los defectos advertidos

Segundo. Notificar la presente calificación negativa, conforme señala el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante y, en su caso, a la Autoridad que lo ha expedido.

Tercero. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación.

Vigente el asiento de presentación, el interesado, Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de los sesenta días anteriores dichos, que se practique anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

En Carmona, a la fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Ridruejo Ramírez registrador/a de Registro Propiedad de Carmona a día cinco de septiembre del dos mil veintidós.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Sevilla número 9, don Antonio Luis Sigler Lloret, quien, mediante nota de fecha 18 de octubre de 2022, confirmó la del registrador de la Propiedad de Carmona,

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F- J. H. R., como administrador único de la mercantil «Agrícola Mérida, S.L.U.», interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos

I) Todo la parte del escrito presentado por la Junta de Andalucía por la que se informa al Registro (no se opone), y además no identifica de manera georreferenciada, y ni siquiera, simplemente gráfica, cuál es la porción física de la vía que resulta concreta o supuestamente invadida en el futuro por la pretensión del promotor del procedimiento, además de que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por esta parte, no coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público.

El escrito presentado se limita a informar:

Que las Parcelas 47, 48 y 49 del Polígono 14 son colindantes con el dominio público pecuario de la vía "Vereda (...)", la cual está clasificada por Orden Ministerial de 2 de mayo de 1935 con una anchura legal de 33,44 metros y no se encuentra deslindada en el tramo colindante de la finca objeto de inscripción.

"Ojo", se limita a informar que no está deslindada, no a que se esté invadiendo la misma.

Por otro lado, se dice que la anchura legal es de 33'44 metros y que su recorrido de este término es de unos 17'50 metros, "insistimos, nunca se dice que la representación aportada la invade", no se puede consentir que, por capricho de una administración, que desde 1935 no ha procedido a deslindar una vereda y que lo máximo que afectaría, suponiendo el peor de los casos, es a una superficie de 292,6 metros cuadrados, se

perjudique a los propietarios de tierras colindantes con veredas, es más, si se hubiese aportado una alternativa, señalando por donde se perjudica a las vías pecuarias, podríamos nosotros haber aceptado la misma, situación ésta de la que también se nos ha privado al no aportarla.

Con el escrito aportado no se acredita en ningún momento la legitimación para presentar informe alguno, ni se dice quien lo realiza, ni su capacitación (...)

II) Con la solicitud presentada, se pretende rectificar la descripción literaria de una finca y adaptarla a la realidad rectificando su superficie en 4'7725 hectáreas (inferior al 5%) y la Junta de Andalucía informa al Registro, manifestando que, en el futuro, el deslinde se solapará con los colindantes, insistimos en el escrito presentado tampoco se opone a la inscripción interesada, únicamente "lo hace constar en el procedimiento para que surta los efectos oportunos", es más, se manifiesta que, el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias, por tanto cuando se lleve a efecto el citado deslinde se fijarán estos, con independencia de como quede la descripción literaria que se pretende inscribir.

Es más, conforme al artículo 199.3.2 [sic], no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita en los siguientes supuestos:

En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida inscrita.

III) La calificación sustitutoria confirma la nota recurrida en base a los artículos 9 y 199 de la L.H., por las dudas fundadas del Registrador sobre la posible invasión del dominio público, con todos los respetos, la invasión de dominio público no se produce, es más reiteramos que la Junta de Andalucía no se opone, nunca se dice que la representación aportada la invade. En el caso en que en el día de mañana se fuese a deslindar la vereda es inoperante que esté inscrita o no la parte solicitada y en nada perjudica a la Administración, pues seríamos llamados al expediente y se quedaría deslindada la finca, como cualquier otra finca que tuviera inscrita la vereda a su favor.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo, 12 y 20 de abril y 19 de julio de 2016, 31 de mayo, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 13 de abril y 21 de mayo de 2018 y 14 y 23 de enero, 5 de marzo, 19 de junio, 4 de julio, 18 de septiembre y 27 y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 28 de julio, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021 y 21 de febrero, 12 de mayo, 6 de julio y 6 de septiembre de 2022.

1. La presente Resolución tiene por objeto una calificación negativa de un expediente de georreferenciación regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos de dominio público, vía pecuaria.

El recurrente, básicamente, alega que la vía pecuaria no está deslindada y que la Junta de Andalucía no se opone expresamente a la inscripción, que no identifica de manera georreferenciada o gráfica, cual es la porción física de la vía que resulta concreta o supuestamente invadida en el futuro por la pretensión del promotor del procedimiento y porque la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por esta

parte, no coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. También alega la falta de competencia de quien emite el informe.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 o 21 de febrero y 6 de septiembre de 2022, entre otras, por la que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, pues la misma requerirá de la sustitución de la georreferenciación aportada por otra nueva que respete la delimitación del dominio público.

3. Respecto al fondo del asunto, solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación catastral correspondiente con la identidad de la finca registral 16.629 del término municipal de Carmona, con su consiguiente rectificación de la superficie, inferior al 5% de la cabida inscrita, tramitado dicho procedimiento, se presentan alegaciones por un colindante registral de titularidad pública, alegando que la georreferenciación catastral puede solapar parcialmente con una vía pecuaria, cuando la misma se deslinda.

Procede determinar si es ajustada a derecho la calificación registral basada en la oposición de un titular colindante, en este caso una la Junta de Andalucía que alega que la georreferenciación aportada al expediente puede solapar con dominio público, concretamente con una vía pecuaria, de titularidad autonómica, una vez se haya producido su deslinde.

4. Respecto a la primera de las circunstancias alegadas, la titularidad de los bienes de dominio público tiene dos fases: la declarativa de su clasificación y la ejecutiva de su deslinde.

En el caso de la vía pecuaria denominada «Vereda (...)», está clasificada como tal y es, por tanto, de dominio público, por una Orden Ministerial de 2 de mayo de 1935. Por tanto, desde ese momento todo el terreno descrito en la misma es considerado como dominio público y, por tanto, es inalienable, inembargable, no susceptible de propiedad particular e imprescriptible.

Ciertamente, el acto ejecutivo de ese primer acto declarativo es el deslinde, único que puede rectificar situaciones registrales contradictorias. La práctica del deslinde administrativo es un acto de obligado cumplimiento por parte de la Administración, aunque el mismo, dado su complejidad puede dilatarse en el tiempo. Pero, no es menos cierto, que el solo hecho de la clasificación ya debiera prevenir esas situaciones registrales contradictorias. Es decir, el hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

En este sentido, ya declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018 la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino

manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

Y como declaró la Resolución de 29 de noviembre de 2019, en los casos de posible invasión del dominio público, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, ni la acreditación de una resolución definitiva de deslinde o pronunciamiento judicial alguno, sino que es suficiente el informe suscrito por el legítimo representante de la Administración en el que funde su oposición, pues, si bien su eficacia jurídica es necesariamente limitada, es sin embargo suficiente para motivar la calificación registral negativa, dada la finalidad explícita de la ley en el sentido de que el registrador tomo medidas preventivas en orden a la protección del dominio público, dado que la inscribibilidad de éste como terreno de dominio privado generaría gravísimas consecuencias tanto para la Administración como para el propietario y eventuales terceros afectados, dado el carácter inalienable e imprescriptible del dominio público, a pesar de los efectos legitimadores del Registro de la Propiedad.

Las Resoluciones de 4 de julio de 2019 o 6 de julio de 2022 confirman la calificación del registrador en un caso de inscripción de exceso de cabida en el marco del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en que el registrador, a la vista de sus dudas acerca de la posible invasión de un cauce público, había notificado a la Confederación Hidrográfica, la cual, aun reconociendo que el cauce no estaba deslindado, emitió informe oponiéndose a la inscripción del exceso, por invasión del dominio público. En el presente caso, la notificación a la Administración está justificada, porque de la propia descripción registral de la finca, resulta que la finca está atravesada por una cañada, razón por la cual el registrador inicia el expediente y notifica y la Administración alega la posible invasión de dominio público, cuando se efectúe el deslinde.

5. Respecto a la validez del documento administrativo mediante el cual la Junta de Andalucía efectúa sus alegaciones, el recurrente formula tres objeciones: su insuficiencia, pues no se opone expresamente a la inscripción de la georreferenciación; la falta de competencia del firmante para emitir el informe, y que no se identifique la porción de territorio objeto de solape, lo que le deja en indefensión.

6. Respecto al primero de ellos, el informe en primer lugar afirma la colindancia de las parcelas catastrales, cuya georreferenciación, correspondiente con la identidad de la finca 16.629 de Carmona, con la vía pecuaria denominada «Vereda de (...)».

Seguidamente, describe literariamente la vereda, tal como está descrita en la Orden Ministerial antes citada. Para, posteriormente, afirmar que, aun cuando la misma no está deslindada, «del análisis de la representación catastral de las parcelas que llevan el trazado de la vía pecuaria (Polígono 14, Parcelas 9003 y 9002), la anchura consignada en el proyecto de clasificación de la vía pecuaria, la descripción y el croquis del proyecto de clasificación se deduce que en el futuro deslinde, la superficie de la vía pecuaria solapará con los colindantes y, por tanto, con la finca objeto de inscripción, lo que se hace constar a los efectos oportunos».

De dicha afirmación se deduce claramente la afirmación de que la georreferenciación catastral invade terrenos clasificados como dominio público, aunque no se haya deslindado el mismo todavía. Y que la expresión «a los efectos legales oportunos» no puede referirse más que al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita, o con el dominio público». El precepto se refiere al dominio público en general, sin precisar si está o no deslindado, por lo que donde no precisa la ley, tampoco puede hacerlo el registrador en sede de calificación registral o esta Dirección General en sede del Recurso.

7. Respecto a la falta de competencia del firmante, la alegación aparece firmada con firma electrónica de don J. G. M., secretario general provincial de la Conserjería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Sevilla, Sección de Patrimonio. En el documento figura el código seguro de verificación, que permite al registrador comprobar la autenticidad e

integridad del documento público, que se halla depositado en la sede electrónica de la Administración alegante, la cual no ha sido puesta en duda por el registrador en su calificación registral, que es a quien compete el análisis material del documento.

8. Por último, respecto a la falta de identificación de la porción que puede resultar invadida, ciertamente, hubiera aportado mayor claridad a la calificación registral, pero no hubiera variado su sentido, pues la inscripción de la georreferenciación de la finca requerirá la aportación de una nueva georreferenciación que respete la porción de dominio público invadida.

Para ello, ha de ser el promotor del expediente quien se dirija a la Administración solicitando de la misma la correspondiente certificación de identificación de la porción invadida y sobre la base de la misma, confeccionar una georreferenciación que respete dicha georreferenciación, Y todo ello como actuación preventiva que prevenga la aparición de situaciones registrales contradictorias, cuando se practique el oportuno deslinde.

Y aunque, en la Resolución de 19 de julio de 2018 la Dirección General revoca la calificación negativa, al no haber determinado la propia Administración con precisión la vía pecuaria, ni haber efectuado su deslinde, en el presente caso se habla de la existencia de un croquis de delimitación, existente en el proyecto de clasificación, que motivó la Orden Ministerial de 1935, citada.

9. Respecto a la alusión del recurrente al artículo 199.3.2 de la Ley Hipotecaria, debe señalarse que dicho precepto no existe.

Posiblemente la alusión del recurrente se refiere al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, que determina que no es necesario tramitar un expediente para rectificar la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en supuestos de rectificación de superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de la cabida inscrita. Pero, la alusión se hace de forma errónea, pues como continua disponiendo el precepto en el párrafo siguiente: «En ambos casos, será necesario que el registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada», lo cual es aplicable al expediente del artículo 199, pues conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone en su letra b), párrafo quinto: «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público». Por tanto, teniendo el registrador sospechas sobre la posible invasión del dominio público, que basa en la oposición de la Administración titular del mismo, procede la denegación de la inscripción, aunque las diferencias superficiales sean inferiores al 5% de la cabida inscrita, sin que dicha calificación pueda considerarse como temeraria, por basarse en el artículo 199, la notificación a colindantes y la valoración de la oposición formulada por alguno de ellos, como declaró la Resolución de la Dirección General de los registros y del Notariado de 20 de abril de 2016.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el

registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, el cual habrá de disiparse, cuando se practique el deslinde, o se aporte georreferenciación que respete la delimitación del dominio calificado como público, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el recurrente de acudir a los tribunales de Justicia, para litigar contra la Administración actuante.

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

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

Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad, pudiendo incluir terrenos de dominio público, que no son susceptibles de propiedad particular, aunque no se haya efectuado el preceptivo deslinde, que es aconsejable acometer cuánto antes por parte de la Administración Pública. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de dominio público, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2.020-, «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes», pudiendo el recurrente, solicitar de la Administración el oportuno deslinde administrativo, o solicitar certificación de la línea georreferenciada del dominio público clasificado, para respetarla en la georreferenciación que aporte, sin perjuicio de instar la oportuna vía judicial, si se considera perjudicado.

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