

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17011 *Resolución de 3 de julio 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 Águilas, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y la consiguiente incorporación de su georreferenciación, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don D. L. G. S., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Dom-Car 2011, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación, de una finca solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y la consiguiente incorporación de su georreferenciación, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa suscrita el día 9 de septiembre de 2019 ante la notaría de Murcia, doña María del Pilar Berral Casas, con el número 2.478 de protocolo, doña M. D. S. G. vendió a la mercantil «Dom-Car 2011, S.L.», debidamente representada, una finca que no estaba inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Águilas, que era el Registro competente por el término municipal en el que se ubicaba la finca. Se alegaba como título previo en dicha escritura la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el 28 de diciembre de 2001 ante el notario de Murcia, don José Antonio Roma Riera, con el número 2.373 de protocolo, originada por el fallecimiento de doña J. G. C., madre de la vendedora, siendo el título sucesorio el acta de declaración de herederos abintestato, otorgada el día 16 de octubre de 2003 ante dicho notario, con el número 2003 de su protocolo. En el título previo se incorporaba certificación catastral descriptiva de la parcela con referencia catastral 5811814XG2451B0001SQ, donde se describía de manera idéntica a como se describía en el título previo y con una ligera variación de tres metros en el inmatriculador, el cual incorporaba, además certificación catastral descriptiva y gráfica de la citada parcela con el correspondiente archivo GML, coincidiendo la descripción del título inmatriculador con la de la certificación incorporada.

II

Presentada el día 9 de septiembre de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Águilas, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento calificado: Escritura otorgada el día nueve de septiembre de dos mil diecinueve ante María del Pilar Berral Casas, notario de Murcia, número 2478/2019 de protocolo.

Datos de presentación: Asiento número 1609 del libro diario de operaciones número 82, de fecha nueve de septiembre de dos mil veintidós.

Hechos:

I. Otorgada la escritura de referencia, por la que M. D. S. G. vende a la mercantil Dom-Car 2011, S.L. el pleno dominio de una finca pendiente de inmatriculación, sita en la calle (...), de esta villa de Águilas; acompañada del título previo de adjudicación de herencia autorizado el dos de diciembre de dos mil tres por la notario de Murcia, Inmaculada Lozano García [sic], con el número 2373 de protocolo, por el que al fallecimiento de J. G. C., quien adquirió la finca que se pretende inmatricular por herencia de su madre, R. C. L., se procede a la aceptación de la herencia por la nombrada causahabiente, la señora S. G.

II. Dichas escrituras fueron presentadas al Diario de Operaciones de este Registro con fecha nueve de septiembre de dos mil veintidós, bajo los asientos número 1608 y 1609 del libro diario de operaciones número 82; manifestando por parte de este Registro defectos al presentante, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, éste ha solicitado la extensión de nota de calificación formal.

Fundamentos de Derecho:

1. Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud de solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

2. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento.

3. Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

4. Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 202 y concordantes y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, Resolución circular de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio; Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y de la Dirección General del Catastro de 29 de octubre de 2015 por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; y diversas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019, 28 de diciembre de 2020 y 20 de noviembre de 2020.

Por todo ello, he resuelto:

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

2.º No practicar la inscripción por el siguiente defecto: Solicitada la inmatriculación de la finca sita en la calle (...), de Águilas, con la presentación de los dos citados

documentos, como se prevé en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, e iniciado el procedimiento previsto en el artículo 199 de dicha Ley, con fecha doce de diciembre de dos mil veintidós –resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de veinte de octubre de dos mil veintidós–, y efectuadas las notificaciones correspondientes a los titulares registrales afectados, se suspende la inscripción solicitada, una vez terminado dicho procedimiento, considerando la oposición expresa de D. M. P., V. M. S. y C. C. M., al alegar invasión de su finca, registral número 42.293, presentando, al efecto, informe de validación gráfica frente a parcelario catastral en el que consta la porción de terreno invadida por la finca que se pretende inmatricular, con CSV (...), acompañado de escrito de alegaciones, con CSV (...), verificables en las siguientes direcciones URL <https://www.sedecatastro.gob.es> y <https://www.registradores.org/csv>, respectivamente; de las que resulta que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir; en consecuencia, tampoco se puede acceder a la inscripción de la inmatriculación y venta rogadas hasta que se resuelva el procedimiento anterior o se presente una nueva georreferenciación alternativa que no resulte controvertida por los posibles colindantes afectados. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 7 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública -N.º de Disposición: BOE-A-2021-10788|Boletín Oficial: 154|Fecha Disposición: 2021-06-07|Fecha Publicación: 2021-06-29-). No obstante, en caso de admitir las expresadas alegaciones efectuadas por los nombrados alegantes, cabe la posibilidad de elaborar un nuevo informe de validación gráfica que respete tales alegaciones. Una vez elaborado dicho IVG sería necesario, a su vez, rectificar, en base al mismo, la descripción de la/s finca/s hecha en la escritura.

3.º Prorrogar el asiento de presentación causado por el título calificado hasta sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, dentro del cual podrán los interesados subsanar las faltas señaladas o solicitarse que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de dicha Ley –artículos 66 y 323 de la misma Ley–.

Contra esta calificación (...)

Águilas a 3 de marzo de 2023 El Registrador.»

III

Contra la anterior calificación, don D. L. G. S., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Dom-Car 2011, S.L.», interpuso recurso el día 14 de abril de 2023 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera. Dom-Car SL recurre la denegación de inscripción de citada escritura consistente en la compraventa de D.ª M. D. S. G. de un solar sito en Águilas, calle (...) con una superficie de 125 metros cuadrados, según de catastro actualizado de 128 metros cuadrados, ello en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria al encontrarse dicho solar sin inmatricular.

Es de destacar que el título de la vendedora es la escritura de adjudicación de herencia por fallecimiento de D.ª J. G. C., otorgada en fecha 2/12/2003 ante el Notario D. José Antonio Roma Riera, con número 2.373 de su protocolo. En dicha escritura se protocoliza una certificación catastral en la que aparece como titular la difunta J. G. C., la representación gráfica del solar es idéntica a la representación gráfica actual, es decir es decir que al respecto no han existido cambios catastrales, y la superficie que consta en dicha certificación emitida en 2003 por el Catastro es de 125 metros cuadrados, coincidente con lo que se recogió en la escritura. si bien en la certificación actual al [sic] superficie es de 128 metros cuadrados.

Segunda. Previamente a otorgar la escritura de compraventa a favor de la compareciente-recurrente, cuya inscripción se deniega, se solicitó una Certificación de no inscripción al Registro de la Propiedad de Águilas del solar que se pretendía vender sin inmatriculación. Como consecuencia de dicha petición el Registro de la Propiedad de Águilas emitió, en Agosto de 2019, Certificación afirmando que dicha finca carecía de inscripción, lo que lógicamente dio lugar a que se llevara a cabo la compraventa, ya que de haberse emitido un certificado de existencia de inscripción, aunque fuera parcial, nunca hubiese sido comprada por la mercantil que represento.

Es decir que la verificación exigida en el artículo 205, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, acerca de la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna ya se produjo cuando se solicitó la certificación y se expidió afirmando el Registro de la Propiedad que carecía de inscripción, antes de otorgarse escritura pública de compraventa. Por lo tanto no procede volverá realizar verificaciones en dicho sentido puesto que las mismas ya se han efectuado, máxime cuando nada ha cambiado desde agosto de 2019 hasta ahora. Nos encontramos ante, tos mismos datos catastrales y exactamente ante los mismos colindantes, en especial el que ha mostrado oposición.

El Registro de la Propiedad de Águilas ha iniciado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que ha dado lugar al escrito de oposición que luego se comentará, Dicho procedimiento no se ha iniciado por imperativo del artículo 205 ya que dicho precepto no lo requiere, sino basándose en resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que confirman la correcta utilización del referido procedimiento cuando el Registrador tiene dudas acerca de la identidad de la finca cuya inscripción se pretende, Ahora bien, esas mismas dudas, máxime cuando nos encontramos ante el mismo titular del Registro de la Propiedad, tenían que haber surgido cuando se emitió la Certificación de no inscripción en agosto de 2019, ya que todos los datos que fueron objeto de estudio por el Registro en aquel momento, fueron exactamente los mismos que los existentes en 2021 La descripción de la propiedad era misma, inclusive la catastral, y el título de la persona que ahora ha mostrado oposición también se encontraba inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo importante manifestar que su inscripción se hizo en aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, es decir que se trataba de una finca sin inmatriculación previa.

La Calificación jurídica ahora recurrida va claramente en contra del principio de seguridad jurídica y de la Ley Hipotecaria ya que la verificación de no inscripción se produjo por el Registro en Agosto de 2019, por lo que en base a la seguridad que produjo dicha certificación, que exige lógicamente una previa verificación, se llevó a cabo la compraventa, y debe ser registrada en cumplimiento de lo establecido en los artículos 205 y concordantes de la Ley Hipotecaria, sin que quepa ahora cambiar el criterio inicialmente adoptado, consistente en afirmar por el Registro de la Propiedad, que la finca carece de inscripción, máxime cuando ninguna circunstancia ha cambiado entre 2019 y 2023, ni tan siquiera la persona del Registrador.

Tercera. Con respecto a las dudas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación solicité, las mismas, según la Ley Hipotecaria y reiteradas resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo, estas deben ser fundadas, es decir, que debe existir un juicio de identidad por parte del Registrador. Su juicio debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, y en el caso que nos ocupa, la calificación recurrida carece de dicha fundamentación, limitándose a manifestar que deniégala inscripción por las alegaciones efectuadas por Don D. M. P., V. M. S. y C. C. M. "al alegar invasión de su finca registral n.º 42.233, presentando al efecto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral en el que consta la porción de terreno invadida por la finca que se pretende inmatricular, con CSV; de las que resulta que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir."

Como puede apreciarse sin mayor dificultad, lo recogido por el Registrador en su calificación denegatoria no puede considerarse motivación ni fundamentación suficiente ya que no expresa motivo alguno más allá de manifestar que la delimitación gráfica no es pacífica por haber presentado los arriba mencionados un informe de validación gráfico

ante el Catastro que ha resultado ser negativo como se puede comprobar del escrito de oposición que se presentó por ello ante el Registrador en el trámite del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. No existen en la calificación ni detalles descriptivos, ni explicaciones detalladas de los motivos concretos relativos a las propiedades en juego, que dan lugar a la denegación de la inscripción.

Al respecto es importante recordar que dichos terceros nunca han tenido catastrado a su nombre la porción de terreno que dicen ser suya, de ahí que su informe de validación gráfica sea negativo, y en cambio, como se puede ver de la documentación obrante en las escrituras de adjudicación de herencia y compraventa, dicha porción ha estado catastrada a nombre de la causante en la primera, y a nombre de la vendedora en la segunda.

Aquí no nos encontramos ante la inscripción de una propiedad con una georreferenciación que altere la descripción actual del Catastro, sino que ocurre todo lo contrario, la inscripción que se solicita, y denegada, al totalmente acorde con la georreferenciación del Catastro. Y es la que presenta la parte que se opone a la inscripción la que no es acorde con el Catastro, de ahí que aparezca como "negativa" en el Informe de Validación Gráfica que se acompaña al escrito de oposición.

La falta de motivación y fundamentación de la denegación es motivo también de estimación del presente recurso y por lo tanto de revocación de la nota de calificación recurrida.

Cuarta. Por último, también es doctrina pacífica de la Dirección General, que la oposición mostrada debe ser fundamentada, debiendo aportarse prueba escrita del derecho, lo que no ocurre con el escrito de oposición. Este se limita a decir que se oponen por considerar que invado su finca, nada más, lo que desde luego está muy lejos de poder considerarse fundamentado, y como, hemos expuesto anteriormente se apoya en un Informe de Validación Gráfica negativo, es decir que demuestra que la superficie que dicen ser de ellos no lo es según Catastro puesto que viene catastrada a nombre de la persona que ha vendido a le mercantil que represento en la escritura cuya inscripción se deniega. Es decir que el único argumento documental aportado por la parte que se opone en nada le da la razón sino todo lo contrario.

Puesto que dicha oposición carece de la debida fundamentación, de apoyo probatorio, y puesto que la nota de calificación también [sic] no está debidamente fundamentada, y ello unido a que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria deja bien claro que la simple oposición no es motivo suficiente para denegar la inscripción, es por lo que esta parte recurrente entiende que junto con los otros motivos expuestos, debe de ser estimado el recurso y por lo tanto revocado la calificación que deniega la inscripción de la compraventa (...)

Fundamentos de Derecho:

A-/ El artículo 205 de la ley Hipotecaria, párrafo segundo: "El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas".

Dicha verificación se llevó a cabo cuando se emitió la certificación de no inscripción en 2019 y cuya copia se incorporó a la escritura de compraventa objeto de la calificación recurrida; por lo que no procedía nueva verificación como ha ocurrido, infringiendo el principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9.3 de la Constitución Española.

B-/ Entre muchas otras la Resolución de le Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022, que la propia calificación menciona que establece la exigencia de motivación y fundamentación de la calificación del Registrador:

"Con arreglo a la doctrina ya consolidada de este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario

ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

3. En el presente caso, el registrador se limita a señalar en la nota de calificación que 'la inmatriculación debe ser denegada, toda vez que la finca cuya inmatriculación se pretende inscribir, coincide en diversos detalles descriptivos con la registral 7.454 del término de Arrecife, debiéndose entender que la superficie de aquella forma parte de ésta como matriz'.

Sin embargo, la calificación no expresa motivo alguno, ni cuáles sean los detalles descriptivos, procedencia o antecedentes por los que se ha alcanzado tal conclusión.

No puede tomarse en consideración la argumentación relativa a la procedencia por segregación de fincas colindantes que realiza el registrador extemporáneamente en su informe.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción."

En el presente caso la calificación no está debidamente motivada ni fundamentada.

C-/ Con respecto a la obligatoria motivación tanto de la calificación del Registrador como del que muestra oposición a la inscripción en el trámite del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de octubre de 2022 que en sus Fundamentos de Derecho establece: "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..."

11. Y como ya se manifestó esta Dirección General en la Resolución de 5 de junio de 2022, son infundadas las dudas sobre identidad de la finca, basadas sólo en la oposición del colindante sin fe fundamentación necesaria."

– En el mismo sentido la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de julio de 2019 que también establece en sus fundamentos de Derecho:

"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.

5. En el presente caso el registrador en la nota de calificación acoge las alegaciones de dos colindantes, acerca de la existencia de un camino, los cuales no aportan documentación alguna en apoyo de las mismas. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General (cfr. 'Vistos'), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

Por otra parte, se fundamenta el registrador en la procedencia de la finca por segregación, afirmando que, según doctrina de esta Dirección General 'no cabe inscribir excesos de cabida en fincas procedentes de segregación'.

Esta lacónica expresión de la nota de calificación no puede considerarse suficiente para impedir la inscripción solicitada. En primer lugar, la misma carece de apreciación alguna de las circunstancias del caso concreto. En segundo lugar, se trata de una afirmación en términos absolutos que no se corresponde con la doctrina de esta Dirección General sobre dudas de identidad de la finca tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio".

D.-/ Se ha infringido lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, así como en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que la escritura de compraventa cumple con todos los requisitos exigidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La certificación catastral coincide plenamente con lo recogido en la escritura de compraventa, existiendo tan solo una diferencia de tres metros cuadrados entre la certificación obrante en el título previo consistente en la escritura de adjudicación de herencia con respecto a la certificación catastral adjuntada a la escritura de compraventa. En consecuencia la diferencia es muy inferior al 10% tolerado por el artículo 201.3.a) y que establece la innecesaridad de un expediente de rectificación cuando existe plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, que es lo que ocurre en el caso que nos ocupa como se ha expuesto en el cuerpo de este recurso.

Por lo expuesto,

Solicito: Que tenga por interpuesto Recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Águilas que deniega la inscripción de la escritura de compraventa otorgada el día 9 de septiembre, de 2019 ante la Notario de Murcia María del Pilar Berral Casas, al número 2.478 de su protocoló; y previos los trámites de rigor se sirva dictar resolución estimando el recurso y en consecuencia revocando la calificación, y en consecuencia se ordene proceder a la inscripción de la compraventa objeto de la calificación.»

IV

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 205 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre, 22 de octubre, 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 y 5 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 5, 26 de abril y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 6, 8, 10 y 20 de junio, 7 y 27 de septiembre, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, 20 de octubre de 2022 y 10 de enero y 27 y 30 de marzo de 2023.

1. En el presente recurso, el comprador de una finca solicita la inmatriculación de una finca conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante dos títulos, el previo de aceptación y adjudicación de herencia y el inmatriculador de compraventa, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral 5811814XG2451B0001SQ, que coincide con la descripción de la finca en el título.

2. Presentada dicha titulación en el Registro, es objeto de calificación negativa, puesto que el registrador inicia un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa por oposición de uno de los colindantes notificados.

3. Antes de entrar en el supuesto de hecho que se debate en el presente recurso, debe determinarse, como primera cuestión previa, si es correcta la actuación del registrador, que abre un expediente para lograr la concordancia de la realidad registral con la extrarregistral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando se solicita la inmatriculación de una finca por la vía del doble título traslativo del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

4. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205. Por tanto, la inscripción de la georreferenciación para alcanzar la coordinación con el Catastro se regula como procedimiento distinto del de la inmatriculación de la finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205. Así resulta del artículo 199.1 cuando dispone: «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica». Es decir, el expediente del artículo 199 está pensado para incorporar la georreferenciación de fincas que ya estaban inscritas cuando entró en vigor la reforma de la redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por ello, la inscripción de dicha georreferenciación es una circunstancia potestativa de la inscripción, conforme al artículo 9.b), párrafo segundo. Pero, respecto a fincas no inmatriculadas, la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, conforme al artículo 9.b), párrafo primero.

5. Por tanto, el régimen jurídico previsto para ambos expedientes es distinto. En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

6. Dichas circunstancias se cumplen en el presente caso. Respecto a la titulación, se presentan dos títulos públicos traslativos, el previo de aceptación y adjudicación de herencia y el inmatriculador de compraventa. Entre ambos media más de un año, pues el de herencia es de 2 de diciembre de 2003 y el de compraventa es de 9 de septiembre de 2019.

Respecto a la descripción de la finca, existe identidad entre la descripción del título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica. La finca cuya inmatriculación se solicita se describe como: «Urbana. Solar en Águilas en la calle (...) con una superficie de 125 metros cuadrados, si bien según la certificación catastral descriptiva y gráfica tiene 128 metros cuadrados. Linda Frente: la citada calle de su

situación. Derecha entrando don P. V. M., hoy propiedad de doña M. G. N. S., referencia catastral: 5811813XG2451B0001EQ, doña M. R. M. S., referencia catastral 5811812XG2451B0001JQ, don A. L. A., hoy comunidad de propietarios, referencia catastral: 5811809XG2451B y don M. G. M., referencia catastral: 5811804XG2451B0001KQ. Izquierda entrando don A. E. C., hoy propiedad de doña A. S. M., referencia catastral: 5811815XG2451B0001ZQ, don D. S. F., referencia catastral: 5811819XG2451B0001AQ, y en una pequeña parte con don J. L. G., referencia catastral 5811820XG2451B0001HQ. Y fondo con doña M. R. R. H., con referencia catastral: 5811803XG2451B0001OQ y con don M. G. M., con referencia catastral: 5811804XG2451B0001KQ y en una pequeña parte con don J. L. G., con referencia catastral: 5811820XG2451B0001HQ».

Sin embargo, existen pequeñas diferencias, en la superficie y linderos, entre la descripción de la finca en el título previo, que no impiden que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y en el título inmatriculador sea positivo. En dicho título previo la finca se describe como: «Urbana. Solar en Águilas en la calle (...) con una superficie de 125 metros cuadrados. Linda Frente: la citada calle de su situación. Derecha entrando don P. V. M., referencia catastral: 5811813XG2451B, doña M. R. M. S., referencia catastral 5811812XG2451B, don A. L. A., referencia catastral: 5811809XG2451B y don M. G. M., referencia catastral: 5811804XG2451B. Izquierda entrando don A. E. C., referencia catastral: 5811815XG2451B, don D. S. F., referencia catastral: 5811819XG2451B. Y fondo con doña M. R. R. H., con referencia catastral: 5811803XG2451B y con don M. G. M., con referencia catastral: 5811804XG2451B».

Por tanto, las diferencias se reducen a «la pequeña parte con don J. L. G.» con que linda la finca a inmatricular por los linderos izquierda entrando y fondo. Sin embargo, esas diferencias no afectan al supuesto de hecho del presente recurso, puesto que los colindantes que alegan y se oponen a la inscripción colindan por la derecha de la finca que se pretende inmatricular.

7. Continúa disponiendo el artículo 205: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Con base en este inciso, las resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 declararon en su fundamento de Derecho segundo: «no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199. Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribiera la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados)». Y esta doctrina debe reiterarse en el presente caso, por lo que la actuación del registrador de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las posibles dudas que pueda tener sobre la identidad de la finca, debe considerarse correcta pues esta posibilidad, como dispone la Resolución de 27 de marzo de 2023, está prevista en el penúltimo párrafo del artículo 198, cuando dispone: «Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si

es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos».

Ello es además coherente con el tradicional principio que ha de presidir la actuación registral en la inmatriculación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de octubre de 2020, cuando declara «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados». Por ello, es conveniente la combinación de los expedientes de los artículos 205 y 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca.

En este sentido, el recurrente alega, en su escrito de interposición del recurso, frente a esta actuación: «Previamente a otorgar la escritura de compraventa a favor de la compareciente-recurrente, cuya inscripción se deniega, se solicitó una Certificación de no inscripción al Registro de la Propiedad de Águilas del solar que se pretendía vender sin inmatriculación. Como consecuencia de dicha petición el Registro de la Propiedad de Águilas emitió, en Agosto de 2019, Certificación afirmando que dicha finca carecía de inscripción, lo que lógicamente dio lugar a que se llevara a cabo la compraventa, ya que de haberse emitido un certificado de existencia de inscripción, aunque fuera parcial, nunca hubiese sido comprada por la mercantil que represento. Es decir que la verificación exigida en el artículo 205, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, acerca de la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna ya se produjo cuando se solicitó la certificación y se expidió afirmando el Registro de la Propiedad que carecía de inscripción, antes de otorgarse escritura pública de compraventa. Por lo tanto, no procede volverá realizar verificaciones en dicho sentido puesto que las mismas ya se han efectuado, máxime cuando nada ha cambiado desde agosto de 2019 hasta ahora. Nos encontramos ante, tos mismos datos catastrales y exactamente ante los mismos colindantes, en especial el que ha mostrado oposición». Posteriormente, declara en el mismo escrito de interposición del recurso que: «La Calificación jurídica ahora recurrida va claramente en contra del principio de seguridad jurídica y de la Ley Hipotecaria ya que la verificación de no inscripción se produjo por el Registro en Agosto de 2019, por lo que en base a la seguridad que produjo dicha certificación, que exige lógicamente una previa verificación, se llevó a cabo la compraventa, y debe ser registrada en cumplimiento de lo establecido en los artículos 205 y concordantes de la Ley Hipotecaria, sin que quepa ahora cambiar el criterio inicialmente adoptado, consistente en afirmar por el Registro de la Propiedad, que la finca carece de inscripción, máxime cuando ninguna circunstancia ha cambiado entre 2019 y 2023, ni tan siquiera la persona del Registrador».

Estas afirmaciones no pueden ser compartidas. La actuación registral en el presente caso ha estado guiada por el más estricto cumplimiento del principio de seguridad jurídica, pues teniendo el registrador dudas sobre la identidad de la finca, ha tratado de disiparlas para evitar una doble inmatriculación, la cual sí atenta contra el principio de seguridad jurídica, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, actuación que esta Dirección General ha declarado ajustada a Derecho, como hemos visto. Pero, además, como declaró la Resolución de 5 de febrero de 2021, en su fundamento de Derecho quinto: «No altera esta conclusión el hecho alegado por la recurrente de que se hubieran solicitado y expedido previamente notas simples expresivas del dato, cierto y no erróneo, de que examinados los índices del Registro, a favor de los transmitentes no se encontraba inscrita ninguna finca con la concreta descripción solicitada. Y ello porque la nota simple sólo afirma o niega lo que afirma o niega, y aun en la hipótesis de que contuviera afirmaciones o negaciones erróneas, que no es el caso, nunca podría prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales». Lo que aplicado al presente caso determina que el registrador en la publicidad formal previa lo que acredita es que no existe una finca inscrita con esa descripción. No puede determinar el registrador que la finca a inmatricular solapa con

otra finca registral inscrita, cuando esta no tiene incorporada georreferenciación indubitada, con efectos de legitimación registral. Pero, aun teniendo identificada geográficamente la finca colindante en la capa auxiliar de calificación registral, si observa la posible invasión o solape, puede ser indicio suficiente para iniciar el expediente del artículo 199, pues el contenido de los libros registrales debe prevalecer sobre el posible error, que no se da en el presente caso, de la publicidad formal previa.

8. Determinada esta primera cuestión previa, procede entrar en el análisis concreto del supuesto de hecho. En este supuesto, teniendo dudas el registrador en la identidad de la finca, que pueden proceder de la variación en la descripción de la parcela catastral, formada por tres cuerpos, de los cuales el del centro parece situarse en la zona de influencia de la finca colindante por la derecha entrando, se inicia el expediente del artículo 199.

9. Notificados todos los colindantes, los titulares de la finca registral 42.293 de Águilas, don D. M. P., doña V. M. S. y don C. C. M., alegan invasión de su finca, registral, presentando, al efecto, georreferenciación alternativa a la catastral, por inexactitud de su cartografía, con un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de resultado negativo en el que consta la porción de terreno invadida por la finca que se pretende inmatricular.

10. Como consecuencia de esa alegación el registrador efectúa calificación negativa, al entender basándose en ella, que «no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir; en consecuencia, tampoco se puede acceder a la inscripción de la inmatriculación y venta rogadas hasta que se resuelva el procedimiento anterior o se presente una nueva georreferenciación alternativa que no resulte controvertida por los posibles colindantes afectados». De ello se desprende que el registrador entiende que existe un conflicto latente sobre la titularidad de una franja de terreno, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que impide la inmatriculación de la finca, si no se acompaña una georreferenciación alternativa a la catastral, que respete la alegada por los colindantes que se oponen. Dicha finca registral se describe como: «Urbana: Solar en la calle (..), que linda derecha con J. Q. C., izquierda con J. C. L. y J. G. C. y fondo con A. R. H. y hermanos, con una superficie de 89,63 metros cuadrados. Referencia Catastral: 5811813XG2451B0001EQ».

11. Como han declarado reiteradas Resoluciones, como las de 5 de abril o 20 de junio de 2022: «el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria)».

En el presente caso, de la descripción de la finca registral 42.293 surgen dudas en la identidad de la finca que se pretende inmatricular, pues de calificarse positivamente la inmatriculación, se produciría una reducción de cabida en la finca colindante, que pasaría de 89,63 metros cuadrados a 53 metros cuadrados, en contra del consentimiento del titular registral de la finca colindante por la derecha, pues se modificaría su objeto de dominio, vulnerando lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues no le puede perjudicar el acto o contrato no inscrito y el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, pues los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los tribunales y solo pueden modificarse con acuerdo del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, en procedimiento seguido contra el titular registral. Además, por el lindero izquierda linda con dos fincas y no solo con la que ahora se pretende inmatricular, como ocurriría si la misma tuviera la forma asignada en el Catastro. Por ello, el colindante registral notificado presenta alegaciones a la inmatriculación, aportando georreferenciación alternativa, por inexactitud de la cartografía catastral, de la que resulta la invasión de su finca.

12. Como declaró la Resolución de 10 de enero de 2023, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga.

En el presente caso, funda su calificación en la georreferenciación alternativa a la catastral que aporta el colindante alegante, con informe catastral de validación técnica de resultado negativo, cargado en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, de la que resulta la alteración de la geometría de una finca registral inscrita, contraviniéndose el principio de oponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, por lo que el Registro tiene que proteger a quien ha confiado previamente en la protección registral.

13. Conforme a la Resolución de 30 de marzo de 2023, «el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». En el presente caso, el registrador funda sus dudas de identidad de la finca invasión de una finca registral colindante, puesta de manifiesto por la alegación formulada por sus titulares registrales, de las que se deriva que no es pacífica la delimitación de la finca, de lo que resulta un conflicto latente sobre la delimitación de las dos fincas, que no es pacífica, lo cual impide la práctica de la inmatriculación. Por tanto, dicha calificación es ajustada a derecho y no puede considerarse como temeraria, pues la misma se apoya en la notificación a colindantes y la valoración de la oposición planteada, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022. Y, aunque 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», ello no impide que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». 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, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

No es argumento suficiente para desechar la oposición del colindante, como pretende el recurrente, el hecho de que nunca haya estado catastrada a su favor la porción de terreno discutida, puesto que de la descripción registral de la finca de los colindantes se desprende una realidad física diferente y los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecen sobre los catastrales, según el artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por tanto, no es exacta la afirmación del recurrente, en su escrito de interposición del recurso, cuando declara: «Como puede apreciarse sin mayor dificultad, lo recogido por el Registrador en su calificación denegatoria no puede considerarse motivación ni fundamentación suficiente ya que no expresa motivo alguno más allá de manifestar que la delimitación gráfica no es pacífica por haber presentado los arriba mencionados un informe de validación gráfico ante el Catastro que ha resultado ser negativo como se puede comprobar del escrito de oposición que se presentó por ello ante el Registrador

en el trámite del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. No existen en la calificación ni detalles descriptivos, ni explicaciones detalladas de los motivos concretos relativos a las propiedades en juego, que dan lugar a la denegación de la inscripción». Como ha declarado la Resolución de 27 de septiembre de 2022, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, hay ausencia de trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Su finalidad no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, sólo puede resolverse judicialmente, practicándose entonces las pruebas que el juez estime convenientes.

14. 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, trámites, 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 inmatriculación de la finca que se corresponde con la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho, al existir indicios de invasión de una finca registral inscrita previamente. Por ello, no puede admitirse la inmatriculación de la georreferenciación aportada en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

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

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

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, juntamente con la aplicación de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, combinando la aplicación de estos expedientes para permitir la inmatriculación de una finca, cuando exista inexactitud catastral, al no haber permitido expresamente la Ley Hipotecaria la utilización de georreferenciaciones distintas a la catastral para inmatricular la finca, sin que dicha inexactitud, si se resuelve por los medios previstos por el Título VI de la Ley Hipotecaria, sea impedimento suficiente para impedir la inmatriculación de la finca con la correspondiente georreferenciación alternativa, dada la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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

Madrid, 3 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.