

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

950 *Resolución de 13 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 1, por la que constando oposición formulada durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.*

En el recurso interpuesto por don L. M. G. B. y doña M. C. C. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 1, doña Cristina Rollán Salgado, por la que constando oposición formulada durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación pretendida por el promotor.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de febrero de 2021 por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, con el número 323 de protocolo, subsanada por otra autorizada por el mismo notario el día 27 de abril de 2023, con el número 929 de protocolo, los titulares registrales de la finca número 44.136 del Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, actualizaban la superficie de dicha finca, que de 765 metros cuadrados inscritos pasaba a tener 953 metros cuadrados, y de la que, con arreglo a oficio municipal, segregaban 9,97 metros cuadrados de cesión al Ayuntamiento de Pontevedra para ampliación de viales, quedando un resto de 943,03 metros cuadrados, coincidente con la superficie gráfica catastral (parcela 36900A134000740001AW), y cuya constancia registral se solicitaba previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

I. Con fecha 20 de febrero de 2023 se ha presentado en este Registro primera copia de la escritura autorizada por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, el 4 de febrero de 2021, protocolo n.º 323; subsanada por otra del mismo notario de fecha 27 de abril de 2023, protocolo n.º 929; que motivaron el asiento número 206 del Diario 157, debidamente autoliquidadas de los impuestos devengados en la Oficina Virtual de la Axencia Tributaria de Galicia, por la que don L. M. G. B. y doña M. C. C. C., dueños por mitades indivisas con carácter privativo de la finca registral número 44.136 de Pontevedra, actualizan la superficie de dicha finca, que de 765 m² inscritos pasa ahora a tener 953 m², y de la que con arreglo a oficio municipal segregan 9,97 m² de cesión al Ayuntamiento de Pontevedra para ampliación de viales, quedando un resto de 943,03 m², coincidente con superficie gráfica catastral (parcela 36900A134000740001AW), y cuya constancia registral

se solicita previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II. Iniciados los trámites previstos en el indicado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo notificados debidamente los colindantes, dentro de los plazos legales se presentó el 22 de junio de 2023 en este Registro, con n.º de entrada 2.743, escrito formulado por don J. M. P. y por doña M. I. P. M., con D.N.I. números (...) como titulares de sendas parcelas que constituyen la catastral situada al norte y oeste de la que es objeto de este expediente, señalada con el número 36900A134000010000PH, por el que, por invasión de sus propiedades, se opusieron a la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de la finca registral número 44.136 de Pontevedra con la forma y características que resultan del Catastro, parcela 36900A134000740001AW, según certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Gerencia Territorial del Catastro en Pontevedra el 15 de mayo de 2023.

De las dos parcelas de los alegantes que constituyen la catastral 36900A134000010000PH, don J. M. P. dijo ser titular de la que tiene una superficie de 1.516 m², y que de acuerdo con la documentación aportada constituye la registral número 33.576 de Pontevedra, la cual adquirió por cesión por mejora de sus padres don J. M. M. F. y doña M. I. P. M., a medio de escritura del notario de Pontevedra, don José Pedro Riol López, de fecha 19 de diciembre de 2018, protocolo n.º 2.659. En dicho documento consta que tales mejorantes la adquirieron previamente por compra a los cónyuges doña C. M. M. y don R. P. N. (quienes, a fecha de hoy, son los titulares registrales vigentes de la citada finca 33.576 de Pontevedra.)

La otra parcela, de la que dijo ser titular doña M. I. P. M., y que de acuerdo con la documentación aportada resulta tener una superficie de 7.358 m², manifestó que la adquirió por herencia de su madre doña C. M. M., a su vez hija de doña A. M.

Se acompaña copia de la documentación alegada, así como de alegaciones ya efectuadas en procedimiento de alteración catastral, e informe pericial efectuado por el ingeniero técnico topógrafo don F. L. B., representativo de las superficies y coordenadas de las fincas de los alegantes. Dichas coordenadas expresadas en el citado informe pericial son las siguientes:

Para la finca de don J. M. P. (...)
Y para la finca de doña M. I. P. M. (...)

En uso de otras herramientas auxiliares que permite el art. 9 de la Ley Hipotecaria (en este caso, visor GML y Coordenadas Registradores de Madrid, verificable en la dirección <https://www.registradoresdemadrid.org>), ha podido comprobarse, a efectos de valorar la correspondencia de las representaciones gráficas aportadas, que superpuestas sobre un mismo plano las coordenadas de la finca objeto del presente expediente que constan en el Catastro (parcela 36900A134000740001AW), con las coordenadas de las fincas de los alegantes que constan en el informe pericial efectuado por el ingeniero técnico topógrafo don F. L. B., resulta un área de solape entre dichas fincas de 53 m², por tanto por encima del umbral de tolerancia expresado en la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020, 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 (publicada en el (publicada en el BOE el 10 de octubre de 2020).

Y III. En base a lo expuesto, el día de hoy se procede a cerrar por este Registro el procedimiento del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suspendiéndose la inscripción de la base gráfica catastral de la finca 44.136 de Pontevedra por los motivos que se expresan en la presente calificación, incorporándose al archivo digital de este Registro el resumen de las diligencias practicadas en el expediente entre las que figura la de cierre del mismo, el cual es accesible a través de www.registradores.org <<http://www.registradores.org>> mediante Código Seguro de Verificación: (...)

Fundamentos de Derecho

Artículo 9, 10, 20, 199, 201 de la Ley Hipotecaria, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– de 2 de septiembre de 1991, de 28 de noviembre de 2016, de 12 de julio de 2017, 17 de enero de 2018, y de 21 de marzo de 2018, así como las disposiciones legales y resoluciones que en dichas resoluciones se citan.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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 descriptiva y gráfica. El registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento así como a los de las fincas colindantes afectadas. 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 dominio público. En los demás casos y a la vista de las alegaciones efectuadas el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

Considerando que, según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2016, para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, dudas que pueden referirse a la coincidencia de la representación gráfica de la finca en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, o a un posible encubrimiento de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. Artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016). Además, según dicha resolución, aunque la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Considerando que según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2018, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria –cfr. Artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de veintidós de abril, ocho de junio y diez de octubre de dos mil dieciséis–. Además, y según dicha resolución, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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 Resolución de la Dirección General de dos de Agosto de dos mil dieciséis.

Considerando que, según la citada resolución, debe recordarse la doctrina reiterada sobre los excesos y defectos de cabida –resoluciones de 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015, y debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones –de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013–, de que: a. La registración de un exceso o defecto de cabida "stricto sensu" sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b. que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el

intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c. que para la registración del exceso o defecto de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca; y d.–las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

Considerando que si bien el juicio de identidad del registrador no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de ser motivado y fundado en criterio objetivos, tal y como resulta de las resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras, y que, según resolución de fecha 28 de noviembre de 2016, aunque la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, dichas alegaciones pueden ser tenidas en cuenta para formar el juicio del Registrador.

Debe recordarse, como se indicó en la resolución de 19 de julio de 2016 –reiterado en otras posteriores–, que 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 fondos 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 finalmente, de acuerdo con la Sentencia 102/2018 del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Pontevedra, declarada firme el siete de Diciembre de dos mil dieciocho, relativa a la denegación de la inscripción de una base gráfica registral conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que señala: "... En este estado de cosas, la denegación de la inscripción está justificada. No, naturalmente, porque las alegaciones de los propietarios colindantes deban prosperar necesariamente, esto es, porque sean ajustadas a derecho y estimables en un eventual futuro litigio, lo que no se prejuzga. Sino porque, partiendo de que nada hay en ellas que resulte arbitrario y que se aportaron además certificaciones catastrales y títulos de propiedad que pudieran contradecir la configuración que el demandante pretende de su finca, la duda estaba justificada y con ello la necesidad de su resolución, en su caso, ante los tribunales y no en sede Registral."

Calificación

Se suspende la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 44.136 de Pontevedra, con la rectificación de superficie y coordenadas resultante de la misma, por albergar la registradora que suscribe dudas sobre la realidad de la delimitación y superficie derivadas de la representación gráfica aportada, ello porque a pesar coincidir los promotores del expediente y los colindantes de quienes traen causa los alegantes al noroeste de la finca, no es pacífica la delimitación entre la finca objeto de inscripción y su lindante por dicho noroeste (parcela catastral 36900A134000010000PH, de la que forma parte la registral n.º 33.576 de Pontevedra, inscrita a favor de los cónyuges doña C. M. M. y don R. P. N., con la consiguiente posible invasión de dichas parcela y finca, tal y como resulta del escrito de alegaciones y del informe pericial efectuado por el ingeniero técnico topógrafo don F. L. B.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria –tal y como prevé [sic] para estos casos el propio artículo 199– sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente –cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria–. Además de la posibilidad de una base gráfica alternativa nueva, que no afecte a la finca de los alegantes, al objeto de iniciar otro procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuestos en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá interponerse: (...)

Pontevedra, 1 de agosto de 2023. La registradora (firma ilegible), Fdo.: Cristina Rollán Salgado».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. G. B. y doña M. C. C. C. interpusieron recurso el día 27 de septiembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Exponen

1. (...)
2. Que, no estando conforme con la misma, en base a lo establecido en los artículos 322 al 328 de la Ley Hipotecaria, presenta recurso contra dicha resolución, que se funda en los siguientes

Motivos

1. Aporta esta parte, previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, título de propiedad, certificación catastral descriptiva y gráfica (parcela 36900A134000740001AW), plano topográfico elaborado por la arquitecta M. E. T. C. e informe de validación gráfica con resultado positivo. Los alegantes presentan títulos de propiedad e informe pericial de parte.

2. Alude la Registradora a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas. Lo que parece obviar la Registradora es que la finca 44136, cuya representación gráfica catastral se pretende inscribir, es un cuerpo cierto. Está cerrada en todo su contorno con muros de piedra y verja metálica. Si existe alguna invasión es la que resulta del informe pericial de parte presentado por los alegantes que, obviando la existencia del muro, se adentra en la propiedad de esta parte dejando dicho muro, propiedad de esta parte, dentro del predio de los alegantes.

3. Afirma la Registradora que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea de delimitación. Pues bien, si la Registradora lo ha hecho así habrá comprobado que la finca de esta parte es cierta en todo su contorno por cuanto está cerrada con muros. Por tanto, no deberían existir dudas sobre la realidad de su delimitación.

4. Con respecto a la superficie derivada de la representación gráfica aportada decir que hay un error en lo expresado por la Registradora por cuanto la superficie registrada no es de 765 m² sino de 862 m² ya que a la superficie de la finca ha de añadirse la de la casa. Así viene establecido en la escritura de propiedad. De acuerdo con la documentación aportada por esta parte la superficie de la parcela es de 953 m². Por tanto, la diferencia es de 91 m² y no de 188 m².

5. Alude la Registradora a doctrina reiterada sobre excesos y defectos de cabida, de modo que ha de ser indubitado que con la rectificación no se altera la realidad física exterior. Reiteramos: la parcela de esta parte es un cuerpo cierto, cerrada con muros en todo su contorno. No se pretende por tanto ningún tipo de alteración física sino acomodar la realidad física y catastral a la registral.

6. Se afirma que 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 velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa o en perjuicio de los fundos limítrofes. Cabe preguntarse, entonces, cómo es posible causar un perjuicio de este tipo cuando hablamos de una finca completamente cerrada con muros. Cualquier exceso de cabida se encuentra ya dentro de dichos muros. Por tanto, no se pretende alterar de ninguna manera la realidad física existente.

7. Concluye la Registradora afirmando que hay una posible invasión de la parcela y finca colindante tal y como resulta del escrito de alegaciones y del informe pericial de parte efectuado. Afirma que, superpuestas en un mismo plano, las coordenadas de la finca objeto del presente expediente que constan en el Catastro (parcela 36900A134000740001AW) con las coordenadas de las fincas de los alegantes que constan en el informe pericial de parte, resulta un área de solape entre dichas fincas de 53 m². Si nos atenemos al informe pericial presentado por los alegantes dicha área de solape sería en realidad de 98,65 m² por cuanto, según la medición de la finca "(...)" y como un fragmento independiente de la misma según su propio plano, también pertenecería a la propiedad de Doña M. I. P. una superficie de 45,65 m² que, curiosamente, coincide con las entradas peatonal y de carruajes de la finca titularidad de los promoventes del expediente. Resulta sorprendente que la Registradora atribuya igual validez a la cartografía catastral que a un informe pericial de parte donde consta que todos los datos referidos a límites y linderos han sido facilitados por la propiedad. No podemos estar más en desacuerdo por cuanto, a nuestro entender, es un informe arbitrario que obvia completamente la realidad física y catastral de las parcelas y la existencia de un muro propiedad de esta parte para, saltándose, adentrarse en la misma. La existencia de este muro, que puede apreciarse en el propio informe de los alegantes, parece que es un hecho irrelevante cuando constituye un límite cierto entre ambas parcelas que parece obviar la Registradora.

8. Entendemos, por tanto, que la denegación de la inscripción no está debidamente justificada y no se funda en criterios objetivos por cuanto parece fundamentarse más en un informe arbitrario de parte que en la cartografía catastral donde se aprecia con claridad la realidad física de ambas parcelas que, como se puede comprobar, no tiene nada que ver con el informe pericial de parte presentado por los alegantes.»

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de octubre de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de mayo de 2022 y 17 de abril de 2023 y las en ellas citadas.

1. Formulada oposición durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por quienes acreditan ser titulares registrales de, al menos, una finca colindante, se suspende la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 44.136 de Pontevedra para coordinarla con el inmueble catastral 36900A134000740001AW por albergar la registradora «dudas sobre la realidad de la delimitación y superficie derivadas de la representación gráfica aportada, ello

porque (...) no es pacífica la delimitación entre la finca objeto de inscripción y su lindante por dicho noroeste (parcela catastral 36900A134000010000PH, de la que forma parte la registral n.º 33.576 de Pontevedra, inscrita a favor de los cónyuges doña C. M. M. y don R. P. N., con la consiguiente posible invasión de dichas parcela y finca, tal y como resulta del escrito de alegaciones y del informe pericial efectuado por el ingeniero técnico topógrafo don F. L. B.».

Los promotores recurren alegando, resumidamente:

- a) que la finca 44.136, cuya representación gráfica catastral se pretende inscribir, es un cuerpo cierto. Está cerrada en todo su contorno con muros de piedra y verja metálica. Y en cambio, el informe pericial de parte presentado por los alegantes es el que incluye indebidamente el muro de los promotores dentro del predio de los alegantes.
- b) que «resulta sorprendente que la Registradora atribuya igual validez a la cartografía catastral que a un informe pericial de parte donde consta que todos los datos referidos a límites y linderos han sido facilitados por la propiedad».

2. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

3. En el presente caso, la georreferenciación catastral que piden inscribir los promotores para su finca es la siguiente, visualizada sobre ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, y delimitada con una línea azul:



En cambio, la representación gráfica aportada por los opositores es la siguiente:

(...)

Al comparar ambas representaciones gráficas, se aprecia lo siguiente en lo que se refiere al ángulo noroeste de la de los promotores:

Según los promotores, la línea azul es la que delimita su finca de la de los opositores al noroeste.	Según los opositores, la linde sería la línea negra, que en parte incluye un tramo de muro y la zona marcada en amarillo.
	

4. Se dan las siguientes circunstancias relevantes:

- los opositores son titulares de la finca registral 33.576, que dicen quedar invadida parcialmente por la georreferenciación catastral de los promotores.
- alegan que dicha georreferenciación catastral de los promotores es el resultado de una reciente alteración catastral, que ya fue rechazada por Catastro en dos intentos anteriores, por constar oposición de los ahora alegantes, como así acreditan en sus alegaciones ante la registradora, y que tal alteración catastral, reciente, solo prosperó al tercer intento de los promotores, en el que no se les dio traslado a los alegantes para poder oponerse como en las dos ocasiones anteriores.
- aunque los promotores del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria afirman que su finca constituye un «cuerpo cierto» por estar cerrada en todo su contorno con muros de piedra y verja metálica, tales extremos no se aprecian en modo alguno en la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, dada la masa vegetal existente, y por otra parte, en caso de apreciarse, serían puros indicios fácticos o posesorios cuya antigüedad y legitimidad no quedaría acreditada con la claridad exigible como para entender disipadas en el seno del procedimiento registral las dudas fundadas de la registradora sobre la posible invasión de fincas registrales colindantes cuyos titulares formulan en tiempo y forma pretensiones gráficas contrapuestas a las de los promotores.

5. Por todo lo expuesto, se constata que existe controversia sobre la delimitación de dos fincas registrales, la de los promotores y la de uno de los opositores, por lo que como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2023 «cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración». Y «constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su

respectiva georreferenciación, 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, dada la oposición de un colindante, con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria».

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

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, 13 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.