

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15176** *Resolución de 6 de junio 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 Icod de los Vinos, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, constando oposición del titular registral de una finca colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.*

En el recurso interpuesto por doña I. C. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Carlos Alfonso Tocino Flores, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, constando oposición del titular registral de una finca colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 14 de septiembre de 2022 por doña I. C. G., como titular registral de la finca número 4.257 de Los Silos, se solicitaba, al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca. Se acompañaba informe negativo de validación gráfica Catastral de dicha finca.

II

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

«Entrada n.º: 3445 del año: 2022.  
Asiento N.º: 802 Diario: 85.  
Presentado el 14/09/2022 a las 15:55:23.  
Presentante: C. G., I.  
Interesados, C. G., I.  
Naturaleza: Documento Privado.  
Objeto: inscripción gráfica art. 199 LH.  
Fecha 14/09/2022.

Examinado el precedente documento que ha sido presentada telemáticamente con el asiento 802 del Diario 85, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden a práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación:

1. Se presenta Instancia suscrita el día 21 de diciembre de 2022 [sic], ratificada ante mí el mismo día, por doña I. C. G., como titular registral de la finca número 4.257 de Los Silos, solicitando de este Registro, al amparo del artículo 199-2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca. Se acompaña Informe Negativo de Validación Gráfica Catastral de dicha finca.

2. Se dan los siguientes hechos:

1.º Entre las notificaciones que se enviaron, como preceptúa dicho artículo 199.2 L.H. figuran las siguientes:

a) E. G. R., Titular registral de la finca registral 2.089 de Los Silos, le ha sido enviado por correo Notificación el 21/11/2022.

Que ha entrado en este registro acuse de recibo de la notificación anterior, recibida el 28/11/2022.

Que con fecha 14 de diciembre de 2022 ha comparecido E. G. R. con DNI (...), a los efectos del procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca registral número 4 257 de Los Silos, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, manifestado su oposición a la inscripción georreferenciada citada, con base a lo siguiente:

– Escrito de alegaciones en el que hace constar que su finca registral, en unión de otras, tiene establecido para su servicio desde hace más de treinta años una servidumbre de paso recíproca, mediante un camino de 193 metros de largo y 3.30 metros de ancho, con suelo hormigonado, el cual se inicia en (...) y discurre en dirección Norte a Sur. El camino se encuentra cerrado mediante una cadena con candado situada al comienzo. Los únicos usuarios del camino son los titulares de las parcelas que se han enumerado en el escrito de alegaciones. Y que la registral número 4.257 de Los Silos cuya inscripción gráfica se pretende no comprende el expresado camino, ni su propietaria lo ha usado ni tiene derecho a su utilización.

– Dicho E. G. R. había promovido en su día la inscripción gráfica georreferenciada de la finca registral de su propiedad número 2.089 de Los Silos, la cual fue denegada en base a las alegaciones formuladas por la ahora instante I. C. G., dado que había una superposición de la representación gráfica de las fincas colindantes registrales números 4.257 de Los Silos y 2.089 de Los Silos, de cuya calificación desfavorable resultan fundadas las dudas por parte del registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre la representación gráfica de la finca que se pretendía inscribir y la finca registral colindante, concretamente, la registral número 4.257 de Los Silos, colindante por el Este, que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las alegaciones referidas anteriormente.

2.º La propia instante I. C. G. presenta escrito de alegaciones con fecha de entrada en este Registro de 21 de diciembre de 2022, a los efectos de aportar documentos varios que corroboran sus pretensiones. Documentos que por otra parte ya presentó en su día cuando formuló las alegaciones al expediente que se inició para la finca registral número 2.089 de Los Silos propiedad de E. G. R., tales como:

- Informe Negativo de Validación Gráfica Catastral de su finca.
- Documentación justificativa de dichas alegaciones.
- Copia de varias denuncias formalizadas por la misma.
- Copia de varias Actas Notariales de presencia.
- Copia de la escritura otorgada el 11 de marzo de 2020, ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, número 811 de protocolo, en virtud de la cual, por disolución de comunidad, se adjudica la totalidad de dicha finca registral número 4.257 de Los Silos a I. C. G.

Procedo a la calificación negativa del documento en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos:

El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que 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. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En el presente caso se aporta un Informe de Validación Gráfica Catastral, con resultado negativo.

Uno de los trámites esenciales en los procedimientos del artículo 199.2, es la notificación a los colindantes registrales y catastrales.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 [sic] 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”. Es cierto que la mera oposición de un colindante que no sea titular registral no determina necesariamente la denegación de la inscripción, pero como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, no por ello han de tenerse en cuenta y ponderarse por el registrador calificador.

Es necesario que el registrador no tenga dudas de la identidad de la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir y que puede conllevar una rectificación de la configuración y superficie de la descripción registral, con la finca que consta inscrita. Estas 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 22 de abril, 8 de junio y lo de octubre de 2016).

En el presente caso consta la oposición de un titular registral colindante que alega lo siguiente: Que se opone expresamente a todas las pretensiones de I. C. G. porque pretende vulnerar una servidumbre de paso recíproca que la finca de su propiedad, entre otras, tiene para su servicio desde hace más de treinta años, mediante un camino de 193 metros de largo y 3,30 metros de ancho, con suelo hormigonado, el cual se inicia en (...) y discurre en dirección Norte a Sur. El camino se encuentra cerrado mediante una cadena con candado situada al comienzo. Los únicos usuarios del camino son los titulares de las parcelas que se han enumerado en el escrito de alegaciones. Y que la registral número 4.257 de Los Silos cuya inscripción gráfica se pretende no comprende el expresado camino, ni su propietaria lo ha usado ni tiene derecho a su utilización.

Por tanto, en el presente caso, resultan fundadas las dudas de este registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre la representación gráfica de la finca que se

pretende inscribir y la finca registral colindante, concretamente, la registral número 2.089 de Los Silos, colindante por el Oeste, que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las alegaciones referidas anteriormente.

Tales alegaciones del titular registral colindante así como las denuncias aportadas por la instante y demás documentos aportados, evidencian que no es para nada pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta para su inscripción

La ahora instante I. C. G. formuló en su día las mismas alegaciones en el seno del expediente de inscripción gráfica de la finca registral 2.089 de Los Silos propiedad del referido E. G. R., el cual fue calificado desfavorablemente por las mismas dudas fundadas ahora enumeradas.

Visto todo ello se produce conflicto de hecho por posible invasión de finca colindante entre un titular registral colindante y la titular registral que pretenden inscribir su representación gráfica, conflicto de hecho que debe resolverse por acuerdo entre las partes, procedimientos de deslinde o resolución judicial en tal sentido,

Se acompaña la superposición de la representación gráfica que se pretende inscribir sobre la colindante por el Oeste registral número 2.089 de Los Silos, donde se observa la invasión de parte del camino y por tanto el solape sobre parte de dicha finca colindante:



Acuerdo:

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

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
- 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.
- 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y los

artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra a presente Nota cabe (...)

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

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. C. G. interpuso recurso el día 17 de marzo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Expone:

1. E. G. R., con DNI (...), titular de la finca 2.089, en ningún momento alega que el camino sea suyo, tampoco se atreve a decir de quién pueda ser, dado que carece de todo título para poder reclamarlo.

2. Lo que es sorprendente es que el camino que es lo que estoy reclamando, en el supuesto caso, de que no fuera parte de la finca de mi titularidad, linda claramente en toda su extensión (son 193 metros de largo), con mi terreno, y solo en unos aproximadamente 15 o 20 metros con la finca del Sr. G. R., que es la última de las de arriba que lindan con el camino que reclamo como parte de mi finca.

3. Lo que sí denota una completa animadversión y mala fe es que, sin reclamar nunca la titularidad del camino, y por tanto no oponiéndose a mi pretensión de que se considere el camino, paseo o pista como parte de mi finca, tanto él como los titulares de las parcelas que enumera en el escrito de sus alegaciones (es decir, todos menos yo), tienen servidumbre de paso. Además, si en lugar de ser propietaria del camino como es el caso, fuera colindante, lo sería durante toda su extensión, 193 metros y lo que no tiene lógica, es que el Sr G. que tiene su trozo de terreno en la parte más elevada de la pista, y más alejada de la carretera, se arrogue el derecho de entender, sin reclamar la titularidad de la pista, cosa que no puede hacer porque no linda en toda su extensión con su finca (insisto, la última de las 8 o 9 fincas que lindan con la pista o paseo) quién puede transitarla y quién no.

4. No es cierto lo que dice E. G. R., titular registral de la finca 2089, cuando afirma que yo pretendo vulnerar una servidumbre de paso, puesto que dichos colindantes tienen su servidumbre al poniente de su finca y no al nacimiento que es por donde lindan conmigo y donde está el camino. Lo acredito con los planos del Archivo Histórico Provincial de Tenerife con datos de 1956, 1991 y 1998, que ha sido presentados por mí ante ese Registro cuando solicité el inicio del expediente, donde puede verse que el paseo me corresponde en exclusiva desde la carretera general hasta el final.

5. Está fuera de la legalidad la pretensión del Sr. G. de que la pista de mi finca constituya servidumbre de paso en favor de todas las fincas (menos la finca mía, cosa inusitada siendo el predio sirviente), dado que como se comenta en el punto 4 anterior, existe otro camino por el que pueden acceder a sus fincas (...)

6. Rechazo también, por incierta, su manifestación de que el camino se encuentra cerrado mediante una cadena con candado "situada al comienzo," lo cierto es que alguien (previsiblemente el Sr. G.) colocó la cadena, retirada del comienzo del camino, a una distancia tal que cabe holgadamente un vehículo grande y él se baja de su coche para abrir y cerrar el candado.

7. Tampoco es cierta la manifestación de que yo nunca he usado la pista, y prueba de ello son las actas notariales, con profusión de fotos, donde se demuestra la evolución de la pista, a la que de un día para otro decidió no permitirme el acceso, con gritos y amenazas. Cada vez que, en mis poco frecuentes visitas a la finca dado que vivo en Santa Cruz, veía alguna alteración reclamaba ante la Guardia Civil o pedía acta notarial,



y se demuestra que no ha habido dejación por mi parte para recuperar el uso normal de mi pista. De todas las denuncias y actas notariales he entregado copia en ese Registro.

8. También es falso que lleve 30 años sirviéndose de la pista, lo que demuestro con el Acta de Presencia Notarial de don Manuel de Cueto García de 13/05/1996, donde se visualiza el camino de tierra y en la foto, el Notario con la cadena antigua en la mano, cadena y postes que fueron colocados por mi padre hace más de 40 años, y que de un día para otro alguien, sin mi conocimiento ni consentimiento, cambió por otros y me impide el acceso a mi finca. Ese acta notarial obra en poder de ese Registro, habiendo sido aportado por mí cuando solicité el cambio registral.

9. El tiempo transcurrido no son treinta años como dice el Sr. G. sino ocho años, cuando por sus acciones me vi obligada a solicitar la presencia del Notario por segunda vez, esta vez en 2015 debido a que éste señor tenía una actitud negativa a poner las cosas como estaban originariamente. Lo justifico con el Acta de Presencia Notarial de 30 de marzo de 2015 de don Miguel Millán García, también aportada a ustedes en su momento y que no transcribo para evitar inútiles repeticiones

10. Es falso también que el camino tenga 3,30 metros de anchura como dice el Sr. G., puesto que del acta notarial de marzo de 2015, se desprende, en palabras del propio Notario, que la anchura del camino en su inicio es de cuatro metros aproximadamente. Este incremento de la anchura al inicio del camino se ha hecho rompiéndome el muro que separa mi finca de la Carretera (...) y cogiendo de esta forma parte de mis huertas de abajo.

Entre los argumentos que expongo para apoyar mi legítima pretensión, y entre los documentos por mí aportados en el escrito por el que solicitaba la modificación de la inscripción registral están:

1. Plano de 31/07/1986, en el que se incluye una diligencia “para hacer constar que el presente croquis es fiel reflejo del vuelo aéreo catastral correspondiente el T.M. de los Silos”, del que se desprende que la pista es parte integrante de mi finca.

2. Fotografía aérea de Grafcan de 1964, donde aparece el camino que separa mi finca de las colindantes por el oeste, como un camino de tierra y de una anchura superior a 1,5 metros. En dicha foto se aprecia que el camino es totalmente recto, habiéndose ajustado todos los colindantes de poniente a ese límite, sin que ninguno ocupara ese camino, ya que es parte de mi finca.

3. (...) se adjuntan fotos de la calle que sirve de servidumbre de paso a todas las fincas colindantes con mi pista, donde se aprecia que está mejor acondicionada que la mía, siendo una servidumbre de mis colindantes por el oeste. La servidumbre de mis colindantes de poniente es muy cómoda porque si se viene desde el casco de Los Silos está a unos 30 metros de distancia de la salida de mi pista y si se viene desde Buenavista, está aún más cerca.

4. (...) se adjunta escrito dirigido a mí por la Agencia Canaria de Protección del Medio Natural, recibido el 14-2-22, en el que E. G. manifiesta que unos escombros dejados en la pista eran suyos “por otro lado, el denunciado explica que la zona donde se encontraban dichos materiales es una serventía, por donde linda su finca, donde tiene una acumulación de piedras junto con unos contrafuertes que sostienen el muro de su propiedad”. Esas manifestaciones fueron hechas, según el citado escrito, en presencia de agentes de la Guardia Civil, lo que supone un reconocimiento expreso de que esa pista es mía, y él tan solo reclama un derecho de paso, jamás discute la propiedad del camino.

Por lo expuesto, solicito:

Que se efectúe en los libros del Registro de la Propiedad la modificación por mí solicitada, y en concreto, que conste que el camino es parte integrante de mi finca, como ha estado siempre desde que hay datos en el Archivo Histórico Provincial, desde 1956. Fue en la revisión catastral de 2016 cuando se cometió el error con el camino.

Nuevamente insisto en que nadie ha reclamado ese camino como de su propiedad, nadie es colindante con él en toda su extensión, y que la única persona que se ha opuesto es alguien cuyo único interés es que ese camino constituya una servidumbre de paso en su favor, nunca ha dicho que el camino le pertenezca, por lo que no hay oposición a mi pretensión».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 29 de marzo de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe expresaba, entre otros extremos, que «se ha puesto de manifiesto en el expediente la existencia de un conflicto entre la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir, 4.257 de Los Silos, identificada en morado en la superposición sobre ortofoto que se incorpora en la nota de calificación, y la finca registral colindante, 2.089 de Los Silos, identificada en amarillo en la superposición, la cual se encuentra identificada en la herramienta auxiliar de calificación de bases gráficas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 13/2015 de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (...)».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 32, 34, 35, 38, 40, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril, 5 de mayo y 20 de junio de 2022 y las en ellas citadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, constando oposición expresa del titular de una finca registral colindante, el registrador suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por la promotora para su finca número 4.257 porque «consta la oposición de un titular registral colindante [finca 2.089] (...) porque [se] pretende vulnerar una servidumbre de paso recíproca que la finca de su propiedad, entre otras, tiene para su servicio desde hace más de treinta años». Y concluye el registrador diciendo que «tales alegaciones del titular registral colindante así como las denuncias aportadas por la instante y demás documentos aportados, evidencian que no es para nada pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta para su inscripción». De hecho, «la ahora instante I. C. G. formuló en su día las mismas alegaciones en el seno del expediente de inscripción gráfica de la finca registral 2.089 de Los Silos propiedad del referido E. G. R., el cual fue calificado desfavorablemente por las mismas dudas fundadas ahora enumeradas».

La promotora, y ahora recurrente, alega, en resumen, que «la única persona que se ha opuesto es alguien cuyo único interés es que ese camino constituya una servidumbre de paso en su favor, nunca ha dicho que el camino le pertenezca, por lo que no hay oposición a mi pretensión».

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

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta

Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su



objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

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

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

4. Aplicando la doctrina general anterior, sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que la pretensión de georreferenciación alternativa de la promotora ha provocado la oposición del titular de una finca registral colindante.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o

con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

5. Ahora bien, en el presente caso, el titular de la finca registral colindante no alega invasión de su propia finca, sino invasión del terreno supuestamente correspondiente a un camino consistente en una servidumbre de paso a favor, entre otras, de su propia finca. Y afirma que dicha franja de terreno o camino no pertenece a la finca de la promotora, la cual, dice, «ni lo ha usado ni tiene derecho a su utilización».

Según lo que se acaba de reseñar, no estaríamos ante dudas fundadas sobre posible invasión de la finca registral titularidad del opositor, pero sí que se evidencia la existencia de controversia entre titulares de fincas registrales colindantes, pues, como destaca el registrador tanto en su nota de calificación como en su informe, la ahora promotora del expediente para georreferenciar su propia finca formuló en su día las mismas alegaciones en el seno del expediente tramitado para la inscripción gráfica de la finca registral 2.089 propiedad del ahora opositor, el cual expediente fue calificado desfavorablemente por las mismas dudas fundadas en la controversia patente entre propietarios registrales colindantes.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

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

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

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

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

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

Madrid, 6 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.