

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21120** *Resolución de 28 de julio 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 Madrid n.º 19, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, 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 y por invasión del dominio público hidráulico.*

En el recurso interpuesto por don G. H. B., como administrador único de la sociedad «Gespatrimonial y Desarrollo, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, 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 y por invasión del dominio público hidráulico.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública otorgada el día 16 de marzo de 2006 ante el notario de Vitoria, don Patricio Monzón Moreno, como sustituto de su compañero de Madrid, don José Carlos Sánchez González, con el número 687 de protocolo, acompañada de testimonio expedido el día 5 de julio de 2006 por el notario de Madrid, don José María Regidor Cano, de copia autorizada de la escritura otorgada el día 18 de mayo de 2004 ante este notario con el número 2.063 de protocolo, instancia suscrita el día 7 de junio de 2022 por el representante de la sociedad compradora, donde se hacía constar que la representación gráfica de las fincas era la que resultaba del Catastro, e instancia suscrita el día 11 de enero de 2022 por el representante de la sociedad compradora solicitando, entre otros, la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto a la parcela 114 del polígono 13 del Catastro de Madrid, para disipar las posibles dudas de coincidencia entre la descripción de dicha parcela, cuya inmatriculación se solicitaba, y la finca registral número 43.971 del término municipal de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 327, párrafo undécimo de la Ley Hipotecaria, al amparo de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022.

##### II

Presentada el día 8 de junio de 2022 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 29 de junio de 2022, que fue recurrida y estimada parcialmente por Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022.

Con fecha 1 de febrero de 2023 se inició el procedimiento al que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al efecto de, en cumplimiento de dicha Resolución, disipar las dudas sobre riesgo de posible doble inmatriculación. En la tramitación de dicho expediente se han practicado las notificaciones a los titulares de derechos afectados, así como también fue remitido al «Boletín Oficial del Estado» el edicto correspondiente, publicado con fecha 8 de febrero de 2023 con el número 33 del

Suplemento de notificaciones, habiéndose formulado alegaciones por dos de los colindantes notificados, y siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, primera copia de la escritura otorgada en Madrid, el dieciséis de marzo de dos mil seis, ante el Notario de Bilbao, con residencia en Vitoria, don Patricio Monzón Moreno, como sustituto de su compañero don José Carlos Sánchez González, número 687 de protocolo, cuya escritura ya ha sido inscrita en cuanto a la finca descrita bajo el número uno según consta en la precedente nota de calificación de fecha 1 de febrero de 2023-, en unión de: 1. Testimonio expedido por el Notario de Madrid don José María Regidor Cano, el cinco de julio de dos mil seis de copia autorizada de la escritura otorgada en Madrid, el dieciocho de mayo de dos mil cuatro, ante el Notario don José María Regidor Cano, número 2063 de protocolo; 2. Instancia suscrita por el representante de la sociedad compradora en Madrid, el 7 de junio de 2022 en la que hace constar que la representación gráfica de las fincas es la que resulta del Catastro, y 3. Instancia suscrita por el representante de la sociedad compradora en Madrid, el once de enero de dos mil veintidós, solicitando, entre otros, la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto a la parcela 114 del polígono 13 del Catastro de Madrid, cuya inmatriculación se solicita, de conformidad con lo establecido en el artículo 327 párrafo undécimo de la Ley Hipotecaria, al amparo de la resolución de 20 da octubre de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, cuyos documentos fueron presentados el día ocho de junio de dos mil veintidós, asiento 547 del diario 115, en cuanto a dicha finca, descrita bajo el número dos, hace constar:

#### Hechos:

1. Que con fecha 1 de febrero de 2023 se inició el procedimiento al que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al efecto de, en cumplimiento de dicha Resolución, disipar las dudas sobre riesgo de posible doble inmatriculación.

2. En la tramitación de dicho expediente se han practicado las notificaciones a los titulares de derechos afectados, así como también fue remitido al “Boletín Oficial del Estado” el edicto correspondiente, que fue publicado con fecha 8 de febrero de 2023 con el número 33 del Suplemento de notificaciones.

3. Con fechas 7 y 8 de marzo de 2023 se recibieron bajo las entradas 1557 y 1579 de 2023 escritos de alegaciones suscritos respectivamente, por el representante de la sociedad Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa SA -titular registral de una de las fincas colindantes a la referida parcela- y por el Gerente de la Junta de Compensación del U.Z.P. 3.01 (...), en el que se encuentra incluida la finca cuya inmatriculación se solicita, en los que, entre otros extremos consta:

“En efecto, de conformidad con el Plano Topográfico adjunto, realizado por esta Junta de Compensación, no debe procederse a la inmatriculación de la finca pretendida, y ello porque la Parcela 114, tal y como consta de la información facilitada, invade la superficie de varias fincas aportadas a la reparcelación, de diferentes propietarios. Así se aprecia con claridad al superponer la Parcela 114 a dicho Plano Topográfico: [se inserta imagen]

Así se puede comprobar que la Parcela 114 no solo ocupa parte de la superficie de la finca registral 43.971, sino que también coincide con la finca registral 42.267; finca registral 4.870, finca registral 10. 777; así como con las fincas aportadas a la reparcelación con números 374 y 364. Además, y como se expondrá en el apartado V de este escrito, coincide igualmente con el Arroyo (...), perteneciente al dominio público hidráulico.../...

Que, tal y como se puede comprobar en el Plano anterior, la pretendida inscripción de la parcela 114 es doblemente improcedente, toda vez que además de coincidir con otras fincas, ocupa parte del Arroyo de la Araña. Éste forma parte del dominio público

hidráulico, definido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante, la 'Ley de Aguas'):

'Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar'

En efecto, el plano Topográfico ha sido elaborado por la Junta de Compensación atendiendo a la realidad física del terreno, contando a su vez con los informes elaborados por la Confederación Hidrológica del Tajo (en adelante, la 'CHT').

Así, por medio de los Informes del Comisario de Aguas de 28 de febrero de 2019 y 20 de enero de 2020, que adjuntamos (Documentos núm. 3 y 4), la CHT consideró como integrantes del dominio público hidráulico determinadas superficies de suelo del sector, mostrando su conformidad a la propuesta de delimitación efectuada por la Junta de Compensación a partir de las adendas al estudio de delimitación del dominio público hidráulico del UZPp 3.01 de marzo de 2018 y septiembre de 2019, elaboradas por el ingeniero de caminos don R. G. M.

A tal efecto, la Junta de Compensación se ha limitado a sobreponer la delimitación propuesta en las adendas y confirmada por la CHT sobre la estructura de propiedad del Ámbito, que se adjunta, y como se puede observar, la delimitación del dominio público hidráulico ocupa una superficie relevante de la parcela 114".

El escrito de alegaciones suscrito por la Junta de Compensación finaliza con la siguiente solicitud: "Solicito que, de acuerdo con la documentación aportada y tras las comprobaciones oportunas, se proceda a denegar la inscripción de la Parcela 114 del Polígono 13, por coincidir tanto con el Dominio Público Hidráulico como con otras Fincas inscritas, en los términos expuestos en el presente escrito; y se dé traslado a la Conferencia Hidrográfica del Tajo para que formule las alegaciones que a su derecho convengan respecto de este expediente."

Y el escrito de alegaciones suscrito por la sociedad Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa SA finaliza con la siguiente solicitud: "Solicito que, de acuerdo con la documentación aportada y tras las comprobaciones oportunas, se proceda a denegar la inscripción de la Parcela 114 del Polígono 13, por coincidir tanto con el Dominio Público Hidráulico como con otras Fincas inscritas, entre ellas la 42.267 propiedad de Pryconsa, en los términos expuestos en el presente escrito; y se dé traslado a la Conferencia Hidrográfica del Tajo para que formule las alegaciones que a su derecho convengan respecto de este expediente."

4. Con fecha 23 de marzo de 2023 se recibió acuse de la notificación practicada a la Conferencia Hidrográfica del Tajo, en el que consta que dicha notificación le fue entregada ese mismo día, no habiéndose recibido alegación alguna por parte de la misma en el plazo correspondiente.

En virtud de lo expuesto, tramitado el expediente a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta las alegaciones y la documentación aportada, se Deniega la inmatriculación pretendida pues existen dudas sobre la identidad de la finca motivadas por los escritos presentados por un colindante y por la Junta de Compensación del Sector de (...), en el que se encuentra incluida la finca cuya inmatriculación se solicita, entendiéndose que las dudas de identidad quedan fundadas y

justificadas por la documentación referida (plano topográfico e informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que se adjuntan), lo que pone de manifiesto que no es pacífica la delimitación de la parcela, la posibilidad de afectar a terceros y de invadir dominio público;

1.º En cuanto a posible ocupación de parte de otras fincas aportadas al proyecto de reparcelación, según las alegaciones de la Junta y de un colindante, resultantes de la superposición de la parcela con el plano topográfico elaborado por la Junta de Compensación atendiendo a la realidad física del terreno. El Proyecto de Estatutos [sic] y Bases de actuación para constitución de la Junta de compensación del UZPp 3.01 "Desarrollo (...)", fue aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, con fecha 18 de diciembre de 2008 y publicado en el BOCM n.º 43 de fecha 20 de febrero de 2009,

2.º Posible invasión de dominio público, parte del Arroyo (...), según informe elaborado por la Confederación Hidrográfica del Tajo, sobre estudio de los tramos de los arroyos de, entre otros, el de (...), dentro del desarrollo urbanístico (...), firmado el 20 de enero de 2020 por el Comisario de Aguas de dicha Confederación y expedido a solicitud del Ayuntamiento de Madrid, D.G. de Gestión del Agua y Zonas Verdes.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 199 y 205 de la ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Resoluciones de 13 de octubre de 2021 y 28 de julio de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La precedente calificación (...)

Madrid, 12 de mayo de 2023 La registradora: (firma ilegible) Fdo: María Belén Andújar Arias.»

### III

Contra la anterior calificación, don G. H. B., como administrador único de la sociedad «Gespatriomonal y Desarrollo, SL», interpuso recurso el día 9 de junio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. De la alegación de la junta de compensación.

El art. 199.1 LH establece la tramitación del procedimiento establecido en el mismo.

Así el art. 199.1 LH:

"1...

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento; así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas."

Por tanto, el procedimiento indicado no prevé más notificaciones que las legalmente reguladas y siguiendo la forma de realizar dicho procedimiento, la Junta de Compensación no es titular registral del dominio de fincas registrales ni de fincas catastrales colindantes, por lo que su alegación no debe tenerse en cuenta a la hora de resolver el procedimiento.

De otra parte, la aportación del plano realizado por la propia Junta no puede producir efectos jurídicos para la resolución del procedimiento, por cuanto se entiende como un plano de ámbito privado realizado por una entidad urbanística, cuyos efectos se circunscribe al ámbito de la propia Junta en cuanto a la redacción del proyecto de reparcelación futuro a aprobar, siendo un plano hecho a "medida" dentro de un proceso de recalificación de suelo, y sin ningún tipo de aprobación administrativa.

Si bien es cierto que se encuentra constituida Junta de Compensación nada tiene que ver con los efectos de tal plano, por cuanto para ello hace necesario al menos y en

todo caso, la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación con los efectos que tal aprobación produce.

Así el art. 23.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

“1. El acuerdo aprobatorio de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega.”

En el mismo sentido el art. 122 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

“1. El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.

2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y estos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

4. Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.”

Por tanto, tal plano carece de virtualidad para contradecir los planos de la cartografía catastral, al ser un plano privado que no puede justificar dudas de la identidad de la finca como luego se dirá, dado que dicho plano ha sido aportado tanto por dicha Junta como por el alegante Pryconsa.

En todo caso e independientemente de dicho plano, los titulares colindantes tanto registrales (a excepción del que luego se dirá) como catastrales y la Confederación Hidrográfica del Tajo, no ha formulado alegación ni oposición alguna, por lo que tales alegaciones no pueden sostenerse.

Segundo. De la manifestación de invasión de dominio público.

Asimismo, se manifiesta que la finca objeto de inmatriculación coincide con el Dominio Público Hidráulico según Informes del Comisario de Aguas de 28 de febrero de 2019 y 20 de enero de 2020, y utilizando el plano topográfico elaborado por la Junta de Compensación.

Pues bien dichos informes son de fecha anterior a la notificación a la Confederación Hidrográfica del Tajo, único Organismo competente en todo caso para la determinación de si dicha finca se encuentra en parte ocupada por el Arroyo o no, no teniendo tal facultad ni la sociedad Pryconsa ni la Jun Compensación, Organismo por otro lado (...) fue notificado el 23 de marzo de 2023 (muy posterior a la fecha de los informes aportados) no formulando alegación ni oposición alguna.

Es reiterada la doctrina de la DGSJFP de la necesidad de alegación por parte de la Administración

Asila resolución de 27 de noviembre de 2018:

“7. (...)”

Ahora bien, de la nota de calificación resulta que durante la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron notificados el Concello de Boqueixón, la Consellería de Medio Rural y la Axencia Galega de Desenvolvemento Rural. Es evidente que la Administración ha sido notificada y ha tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento y formular las alegaciones que hubiera tenido por conveniente, sin que ésta se haya pronunciado de un modo negativo a la inscripción de la representación gráfica alternativa presentada, habiendo concedido expresamente licencia de segregación y agregación simultánea recogiendo las nuevas superficies consignadas en el título, por lo que las dudas de la registradora en este punto no deben tomarse en consideración.”

La resolución de 28 de noviembre de 2019 de la DGSJFP:

“6. Lo mismo cabe decir en cuanto al dominio público colindante no inscrito. Así se ha pronunciado este Centro Directivo, afirmando que en caso de dudas de invasión del dominio público resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del expediente correspondiente.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente.

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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’.

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho expediente.”

La resolución de 22 de julio de 2021 DGSJFP:

“4. la Resolución de 5 de julio de 201 en un supuesto parecido al que ahora nos ocupa, en el que un particular formula oposición alegando invasión de un camino público, pero sin que conste oposición del ayuntamiento ni administración alguna, se dijo que ‘en caso de dudas de invasión del dominio público resulta (...) esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión’. Y que ‘notificado el Ayuntamiento de (...), colindante afectado por el procedimiento previsto en el artículo 199 a juicio de la registradora, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna’ y concluyó afirmando que ‘con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular. con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte’.

En el caso objeto del presente recurso, tras efectuarse notificación en el procedimiento, no consta oposición del Ayuntamiento ni otra Administración Pública titular de un supuesto camino de dominio público supuestamente invadido, y la delimitación de tal camino y su supuesta invasión tampoco resultan de la aplicación gráfica registral homologada, sino que las dudas de la registradora sólo dicen resultar del hecho de existir oposición de un particular, también ha de estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación recurrida.”

Y la resolución de 10 de noviembre de 2022 DGSJFP.

“...En el presente caso cabe aplicar lo que afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 10 de mayo de 2022, en el sentido de que ‘la calificación negativa se basa en un informe no concluyente (...) sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa (...)’.

Y no parece justificado que, en base a unos simples informes, no concluyentes, el registrador dicte una calificación negativa de la pretensión del promotor sin fundamentar debidamente en ningún otro indicio adicional las dudas del propio registrador acerca de esa posible invasión de dominio público.”

Por tanto, habiendo sido parte en el expediente la Confederación Hidrográfica del Tajo sin formular oposición alguna, no puede mantenerse tal argumento.

Tercero. De la oposición de Pryconsa como titular colindante y la falta de justificación de tal oposición.

### 3.1 Falta de justificación por la delimitación histórica de la finca.

La oposición de dicho titular se basa en el mismo plano aportado por la Junta de Compensación, mediante una reproducción exacta del mismo, sin más.

No se aporta catastro ni tampoco se delimita cual es la superficie exacta que invade la finca de su propiedad.

Es decir, únicamente resulta del plano de carácter privado de la Junta de Compensación y de sus manifestaciones.

En este sentido la resolución de 8 de enero de 2018 DGSJFP:

“4. En el presente caso se aporta una representación gráfica catastral coincidente con la descripción de las fincas que resulta del Registro, sin que las dudas expuestas en la calificación desvirtúen esta coincidencia o justifiquen la tramitación de otro procedimiento ya que se basan exclusivamente en dos circunstancias: las discrepancias con un plano privado al que se refieren los historiales de las fincas que se agrupan y la diferente titularidad catastral.

En primer lugar, la referencia en la inscripción a determinadas parcelas de un plano privado no puede justificar las dudas de identidad de la finca ya que dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas.”

Por tanto, en aplicación de esta doctrina, el plano aportado por el alegante no justifica las dudas de la identidad de la finca.

De otra parte, en el Catastro actual, la configuración de la parcela objeto de inmatriculación es:

[se inserta imagen]

El lindero que únicamente genera controversia es el lindero Este, que según el detalle de certificación catastral es el siguiente:

[se inserta imagen]

Pues bien, a la vista de las ortofotos históricas (...=, se puede apreciar que precisamente ese lindero Este de la finca a inmatricular, del que es titular catastral Pryconsa, y que según manifiesta Pryconsa se corresponde con finca registral 42.267, no ha sufrido variación a los [sic] largo del tiempo. Además, obsérverse [sic] la coincidencia de lindero este, entre las ortofotos y el Catastro:

[se insertan imágenes]

En este sentido la resolución de 30 de enero de 2023:

7. ...

Pero, además, aunque los colindantes opositores sean titulares registrales y su oposición debe ser especialmente valorada, hay tres circunstancias que determinan que su oposición carece de la entidad suficiente para impedir la inscripción y que no han sido valoradas, aparentemente por el registrador (...)

...Que todo ello, ha sido acreditado a través de una serie de ortofotos actuales e históricas, de las que se desprende que los lindes de la finca registral 716 con la 31.731 están delimitados por un muro o pared construida que en ningún caso resulta afectada...

Una de las especialidades de la inmatriculación de fincas por el art. 205 LH es la exigencia de coincidencia absoluta entre la finca que se pretende inmatricular y la finca catastral.

Y el alegante fundamenta su oposición únicamente en un plano privado, que como resulta de las ortofotos aportadas, ni coincide ni ha coincidido en ningún momento con la realidad física de su finca.

Y por ello la realidad es que en ningún momento se ha producido la invasión de la finca que conforma el lindero Este, como así se desprende tanto del Catastro como de las citadas ortofotos, respetando en todo momento tal lindero Este, y dando veracidad a dicho Catastro las mismas.

Por ello cabe citar la resolución de 15 de junio de 2020:

“2...

A ello cabe añadir que también se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en el sentido de afirmar que conforme al artículo 10.1 de la ley Hipotecaria la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral que estará a disposición de los registradores de la Propiedad; sin que corresponda al registrador, en el ejercicio de su función calificador, revisar de oficio dicha cartografía catastral (cfr. Resoluciones de 24 de octubre de 2016 y 7 de noviembre de 2016), la cual goza, además, de la presunción de veracidad contemplada en el artículo 3 de 16 Ley del Catastro: ‘Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.’”

Y la resolución de 20 de octubre de 2022:

“8. En el presente caso, no se invade ninguna georreferenciación inscrita, pues solicitándose la inscripción de una georreferenciación de origen catastral respeta la delimitación de las geometrías de origen catastral...”

3.2 Falta de justificación de la oposición de Pryconsa por no ser posible tal invasión, al detectarse una superficie de finca catastral muy superior a la registral de su propiedad.

La finca 42267 propiedad de Pryconsa, entidad que ha formulado lo oposición se describe en el Registro con la siguiente superficie:

“Rústica. Tierra en la Cañada que sale al Camino (...), hoy Madrid, de haber una fanega y seis celemines, equivalentes a cincuenta y un áreas, treinta y seis centiáreas.”

Es decir, registralmente tiene una superficie de 5.136 metros cuadrados.

Según resulta de la certificación registral que se aporta, dicha finca fue adquirida por dicha sociedad en escritura otorgada en Madrid, el cinco de septiembre de dos mil dos, ante el Notario don Miguel García Gil que motivó la inscripción 7.<sup>a</sup>, practicada el veintidós de octubre de dos mil dos.

Según se desprende de los documentos aportados por dicha sociedad, se identifica su colindancia con la finca objeto de inmatriculación, con la catastral con referencia: 13000B5DS1810D0001MI.

[se inserta imagen]

Como se observa la superficie gráfica catastral es de 11.435 m<sup>2</sup>

Es decir, la superficie gráfica que consta en el Catastro es muy superior a la registral

Por tanto, es evidente que el aumento de superficie de dicha finca 42267 que pretende justificar la ocupación de la finca a inmatricular (y que no se concreta la superficie que supuestamente ocupa), no puede hacerse a costa o en detrimento de dicha finca objeto de inmatriculación, pues la superficie que figura en el Catastro de la citada finca 42267, es muy superior a la registral (diferencia de 6.299 m<sup>2</sup> entre la catastral y la registral)

Y en tal sentido la resolución de 30 de octubre de 2019 DGSJFP:

“En este caso no pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. A tal efecto es determinante el resultado de la comparación de las superficies registrales (resultantes del procedimiento de concentración) tanto de la finca a la que se refiere el expediente como de sus colindantes con sus correspondientes representaciones gráficas catastrales, según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución; no apreciándose indicios de que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante, pues en todas las fincas las superficies gráficas que figuran en Catastro son superiores a las registrales. (...)

En definitiva, aunque subyace una controversia entre colindantes sobre un paso y riego, en el caso concreto de este expediente la alegación del colindante no puede entenderse suficiente para destruir la presunción de veracidad de la que goza la cartografía catastral (cfr. artículo 3 de la Ley del Catastro)...”

En conclusión, las dudas en la identidad de la finca no han sido fundamentadas debidamente por el registrador ni pueden entenderse suficientemente justificadas, por cuanto:

1. No ha habido oposición alguna de los titulares tanto registrales como catastrales, a excepción de uno.
2. La oposición realizada por dicho titular se realiza con base a un plano privado que no puede justificar las dudas de Identidad de la finca ya que dicho plano no se trata de una representación gráfica de la finca que se haya incorporado al Registro conforme a las disposiciones legales que han venido regulando tales representaciones gráficas, y el cual queda plenamente desvirtuado tanto por la presunción de veracidad el Catastro como por las fotos históricas en las que se visualiza el mantenimiento del lindero Este de la finca objeto de inmatriculación a los largo del tiempo.
3. La oposición realizada por dicho titular no puede entenderse justificada por cuanto la ocupación que alega por parte de la finca objeto de inmatriculación, sobre la finca registral 42267 en ningún caso pueda hacerse a costa o en detrimento de dicha finca objeto de inmatriculación pues la superficie que figura en el Catastro de la citada finca 42267 (11.435 m<sup>2</sup>), es muy superior a la registral (5.136 m<sup>2</sup>).
4. La Administración supuestamente afectada por el dominio público, no ha practicado alegación alguna ni ha formulado oposición alguna.
5. No pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la ocupación de fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, por cuanto ni existe oposición ni como se ha dicho la superficie catastral de la finca colindante del que se opone es muy superior a la registral.

6. El registrador no ha calificado acudiendo a su herramienta de calificación registral gráfica, homologada por la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, debiendo fundar sus dudas, no solo en la oposición el colindante, sino también atendiendo al contenido del Registro y de lo que resulte de esta herramienta de calificación registral superponiendo los archivos GML aportados, circunstancia que no se ha llevado a cabo en el presente expediente.

En virtud de lo expuesto, solicita

Que se acuerde estimar este recurso interpuesto y se proceda a revocar la nota calificación del registrador.»

#### IV

La registradora 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 198, 199, 293, 205, 209 y 327 de la Ley Hipotecaria; 5, 8 y 14 a 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014 y 17 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de junio y 20 de octubre de 2022.

1. En el presente caso, la tramitación del expediente del artículo 199, para lograr la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, deriva de la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2022, que revocó parcialmente la nota de calificación de la registradora, al entender que, si bien existían indicios de una posible doble inmatriculación, debía tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar tales dudas.

2. En cumplimiento de lo ordenado en dicha resolución, la registradora inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la inmatriculación de la parcela 114 del polígono 13, el día 1 de febrero de 2023. Practicadas las notificaciones correspondientes, se reciben dentro de plazo alegaciones por parte del representante de la sociedad «Promociones y Construcciones PYC, Pryconsa SA», titular registral de una de las fincas colindantes a la referida parcela, que se opone por invasión parcial de la finca de la que es titular y por el Gerente de la junta de compensación del U.Z.P. 3.01, en el que se encuentra incluida la finca cuya inmatriculación se solicita, por invadir parcialmente la superficie de las fincas registrales 4.870, 10. 777 y 42.267, 43.971 todas del término municipal de Madrid, que están incorporadas al proyecto de reparcelación, que está redactando la junta de compensación. Así como también invade parcialmente las fincas aportadas a la reparcelación números 374 y 364. Invade, además, parte de un arroyo, que forma parte del dominio público hidráulico, como resulta de los Informes del comisario de Aguas de 28 de febrero de 2019 y 20 de enero de 2020, que adjunta, en los que la Confederación Hidrográfica del Tajo consideró como integrantes del dominio público hidráulico determinadas superficies de suelo del sector, mostrando su conformidad a la propuesta de delimitación efectuada por la junta de compensación a partir de las adendas al estudio de delimitación del dominio público hidráulico del UZPp 3.01 de marzo de 2018 y septiembre de 2019.

3. Como consecuencia de las alegaciones la registradora deniega la inscripción por tener dudas en la identidad de la finca, una vez examinadas estas y la documentación en que se basan, de las que resultan, según la registradora, que no es pacífica la

delimitación de la parcela, pudiendo afectar a tercero titular registral de finca colindante e invadir dominio público, si se practica la inmatriculación solicitada.

4. El recurrente, oponiéndose a la nota de calificación, alega esencialmente:

– La falta de legitimación de la junta de compensación para presentar alegaciones, pues no es titular de ninguna de las fincas colindantes, presuntamente invadidas, los cuales no formulan alegación, además de señalar el carácter privado del plano que aporta a la alegación, el cual carece de efectos jurídicos y de virtualidad para contradecir los planos de la cartografía catastral, sin que el mismo puede justificar las dudas de la identidad de la finca, por su carácter privado, mientras no se apruebe el proyecto de reparcelación, que produce la subrogación real de las fincas de origen por las fincas de resultado.

– La no invasión del dominio público hidráulico, pues la Confederación Hidrográfica del Tajo, después de ser notificada, no se ha opuesto expresamente a la inmatriculación, siendo los informes a los que alude la junta de compensación de fecha anterior a la notificación practicada a la Confederación Hidrográfica del Tajo, que no se ha opuesto expresamente a la inmatriculación.

5. Antes de entrar en el fondo del asunto procede realizar una precisión formal respecto a la fundamentación jurídica de la nota de calificación. La registradora, al calificar, no puede limitarse a una mera aplicación mecánica y puramente formal de los preceptos legales, basados en la identificación de su número de orden dentro del texto legal, sino que puede acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual, para expresar de qué forma se consideran infringidos. De igual modo, no puede limitarse a citar la fecha de una Resolución, sino que, con referencia a ella, debe expresar la doctrina que utiliza para fundamentar su nota de calificación. Así lo entendió la Resolución de esta Dirección General de 22 de junio de 2013, entre otras. Por ello, la cita genérica a los artículos debe ir acompañada de la fundamentación por la cual el registrador considera que se han infringido los mismos, para que el recurrente pueda fundamentar debidamente su recurso, evitando su indefensión.

6. Entrando en el fondo del asunto, hemos de partir del hecho de que la finca cuya inmatriculación se solicita está incluida en un proyecto de equidistribución urbanística, siendo la Junta de Compensación citada la encargada de elaborar el proyecto de compensación y ejecutar el Planeamiento Urbanístico.

La alegación del recurrente relativa a la falta de legitimación para recurrir de la junta de compensación no es ajustada a Derecho. Aunque el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se refiere a la citación de los propietarios colindantes, tratándose en este caso de fincas incluidas en la unidad de ejecución y constando la nota marginal, a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de iniciación de procedimiento, en el historial registral de cada una de ellas, la remisión de la notificación del inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la junta de compensación está plenamente justificada. En este sentido, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 10 de julio de 2014: «permitir el acceso al Registro de fincas no inmatriculadas, una vez conste producida la iniciación de un procedimiento reparcelatorio, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos que van desde la más que probable doble inmatriculación de fincas de origen y resultado, si no se coordinan adecuadamente, hasta las repercusiones en cuanto a posibles posteriores adquirentes de la finca inmatriculada a los que, en el mayor de los casos, les sería de aplicación lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, es decir, la cancelación formal de sus asientos y, esta vez sí, el cierre registral del folio de la finca o fincas de reemplazo. El registrador no puede calificar aisladamente los títulos presentados sin tener en cuenta la situación del suelo en que se ubican las fincas que le consta por el contenido de los libros registrales».

Y conforme al artículo 108 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, 9/2001, de 17 de julio, resulta que la junta de compensación tiene naturaleza administrativa, como ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena

capacidad para el cumplimiento de sus fines. La incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, por lo que se distinguen dos tipos de Juntas de Compensación: a) con carácter general aquella que actúa en sustitución de los propietarios, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas de los propietarios incorporados a ella, sin más limitaciones que las estatutarias, y b) con carácter especial, cuando los estatutos los prevean, los propietarios de los terrenos podrán transmitir su propiedad en favor de la junta, recibiendo una cuota de participación en los derechos de adjudicación. Tras las obras de urbanización, los propietarios reciben la plena propiedad de las parcelas resultantes, proporcionalmente a sus cuotas participativas. Por tanto, en el presente caso, la junta de compensación actúa como fiduciaria, por lo que ostenta legitimación para defender la delimitación de las mismas, cuando considere que un acto puede suponer una agresión para cualquiera de las fincas incluidas en la unidad de ejecución.

7. Por otro lado, la tramitación de este expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en una solicitud de inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, trae causa en los pronunciamientos de la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2022, sobre la misma parcela 114 del polígono 13, cuando declara en su fundamento de Derecho cuarto: «En consecuencia, 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», para posteriormente declarar en el fundamento de Derecho quinto: «Por todo ello, compartiendo este Centro Directivo, en lo esencial, el razonamiento que ha quedado transcrito, procede confirmar el defecto relativo a la existencia de dudas fundadas sobre riesgo de posible doble inmatriculación, pero revocar la nota en cuanto que deniega acceder a la petición del interesado de que «en caso de dudas de la identidad de las fincas con otras inscritas, se solicita expresamente el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria para disipar dichas dudas».

8. Por tanto, la finalidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria era la posibilidad de disipar las dudas del registrador sobre la posible doble inmatriculación de la parcela 114 del Polígono 13, para poder proceder a su inmatriculación. Dudas que, por otro lado, también eran compartidas por la Resolución de 20 de octubre de 2022, citada y ello porque conforme al artículo 205, 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».

9. En el presente caso, vista la nota de calificación, las alegaciones de la junta de compensación y del colindante y las de los recurrentes, ciertamente, las dudas sobre la posible doble inmatriculación de la finca no han quedado disipadas, puesto que la superficie física de la parcela cuya inmatriculación se solicita solapa con la geometría de otras fincas inscritas y que se aportaron al proyecto de compensación, concretamente las fincas registrales 43.971, a la que resulta asignada la mayor parte de la superficie de la parcela 114 del polígono 13, la 42.267, 4.870, 10.777 y con las fincas aportadas a la reparcelación número 374 y 364. Por tanto, de procederse a la inmatriculación sin aclaración previa de esta discordancia, podría suponer una doble inmatriculación, que impide la práctica de la ahora solicitada por la vía del artículo 205. Es decir, no puede procederse a la inmatriculación de una finca en la que lo que se duda no es su realidad física, sino la titularidad dominical que recae sobre esa realidad física, cuando es contradictoria la que resulta del Catastro y del plano de delimitación de las fincas aportadas al proyecto de compensación.

10. Respecto a la afirmación del recurrente sobre el carácter privado del plano, la misma ha de ser puesta en tela de juicio, puesto que la junta de compensación es la encargada de la elaboración del proyecto de compensación, en el que se depura la situación física y jurídica de las fincas aportadas y de la ejecución del planeamiento urbanístico, definiendo el objeto de los derechos de propiedad inscritos en la nueva ordenación de la propiedad, teniendo la consideración de entidad de Derecho Público, por lo que el plano elaborado por la mismas goza de naturaleza administrativa, toda vez que su constitución ha sido reconocida y aprobada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid. Así, el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación para la constitución de la Junta de compensación del UZPp 3.01 «(...)», fue aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, con fecha 18 de diciembre de 2008 y publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» número 43 de fecha 20 de febrero de 2009.

Con dicho plano, de carácter técnico, superponiéndolo sobre la geometría de la parcela cuya inmatriculación se solicita, dicha junta de compensación, basa su alegación contraria a la pretensión de inmatriculación, pues según los trabajos realizados en la elaboración del proyecto puede solapar con las fincas de origen aportadas a las que se refiere, que no son todavía las de resultado, como parece entender el recurrente en su escrito de interposición del recurso, pues el título de reparcelación todavía no se ha presentado en el Registro, por lo que no se ha producido el efecto de subrogación real de las fincas de origen por las fincas de resultado. Es decir, que lo que está afirmando la junta de compensación es que la geometría de la finca, cuya inmatriculación se pretende, solapa con la superficie de las fincas registrales aportadas al sistema de compensación, por lo que existe un riesgo de doble inmatriculación. Por otro lado, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que es potestativa y conveniente la aportación de la documentación técnica que fundamente geográficamente el contenido de la alegación, pero no es obligatoria y mucho menos se exige que la misma tenga carácter público. Dicha documentación solo tiene por objeto convencer al registrador de la existencia del peligro de conflicto latente, derivado del indicio de existencia de una doble inmatriculación, ya que en el expediente del artículo 199 no hay trámite de prueba.

11. Respecto a la alegación del recurrente sobre la no oposición de la Confederación Hidrográfica, como suficiente para revocar la nota de calificación, la misma tampoco puede ser mantenida, puesto que el expediente del artículo 199 se ha tramitado para disipar las dudas del registrador sobre la existencia de una posible doble inmatriculación, en el seno de una inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de 20 de octubre de 2022. Por tanto, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 205, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

El escrito de alegaciones de la junta de compensación declara literalmente: «Así por medio de los Informes del Comisario de Aguas de 28 de febrero de 2019 y 20 de enero de 2020, que adjuntamos (Documento núm. 3 y 4), la CHT consideró como integrantes del dominio público hidráulico determinadas superficies de suelo del sector, mostrando su conformidad a la propuesta de delimitación efectuada por la Junta de Compensación a partir de las adendas al estudio de delimitación del dominio público hidráulico del UZP 3.01 de marzo de 2018 y septiembre de 2019, elaboradas por ingeniero de caminos don R. G. M. A tal efecto, la Junta de Compensación se ha limitado a sobreponer la delimitación propuesta en las adendas y confirmada por la CHT sobre la estructura de propiedad del Ámbito, que se adjunta, y como se puede observar, la delimitación del dominio público hidráulico ocupa una superficie relevante de la parcela 114».

La registradora, a la vista del contenido de la alegación y de los informes citados, cuya existencia no puede obviarse, y de la elaboración del plano del proyecto de compensación, cuya delimitación ha sido aprobada por la Confederación Hidrográfica del Tajo y solapando la finca cuya inmatriculación se propone sobre parte de ese terreno

señalado como de dominio público hidráulico, mantiene sus dudas sobre la posible invasión de dominio público, que le lleva a denegar la inmatriculación, debiendo ser mantenida esta decisión, a pesar de la falta de oposición expresa de la Administración Hidráulica. Y ello porque, a pesar de la falta de oposición, el registrador puede efectuar una calificación negativa, si persisten sus dudas sobre la posible invasión de dominio público, la cual se ha de considerar ajustada a Derecho.

En este sentido, ya ha declarado reiteradamente esta Dirección General que la protección registral del dominio público, incluso el del no inmatriculado, es uno de los principios generales inspirador de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así lo declaró en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 Y 30 de octubre de 2020, entre otras, afirmando la existencia de una «obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 cómo en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución».

12. Por otro lado, con la calificación emitida, se cumple con la doctrina de este Centro Directivo relativa a los requisitos para la inscripción de las representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resoluciones de 5 de abril y 20 de junio de 2022 o 30 de marzo de 2023, 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).»

En el presente caso, la georreferenciación catastral presentada solapa parcialmente con la geometría de las otras fincas aportadas al sistema de compensación, alegando la registradora que la parcela 114 del polígono 13 se integra en una finca registral mayor, la registral 43.971.

«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.»

Al respecto, el recurrente alega que la registradora no ha expresado en su nota de calificación que el solape parcial resulta de su aplicación homologada y que el opositor aporta un plano de carácter privado. Al respecto, debe decirse que la doctrina de esta Dirección General al respecto se refiere a la utilización potestativa, como medio de calificación registral de la descripción, de la aplicación homologada, pero ello no excluye que pueda valorar la documentación técnica, aún privada, que le lleve a la convicción sobre la naturaleza indubitada o dudosa de la descripción, que es el argumento básico que debe presidir el ejercicio de la calificación registral gráfica. Por tanto, la registradora ha procedido correctamente al atender al plano de la junta de compensación, pues conforme al artículo 9.b), párrafo octavo: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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».

«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.»

En el presente caso, la imprecisión deriva de la falta de coordinación entre la cartografía catastral y la resultante del proyecto de compensación.

«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.»

En el presente caso, hay oposición del colindante por el lindero este y de la junta de compensación. 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 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 sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora 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.

«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.»

En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible invasión de dominio público, la existencia de una posible doble inmatriculación, lo que impide su práctica, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y la existencia de una posible controversia latente respecto de las fracciones de terreno de las fincas registrales aportadas al proyecto de compensación, que resultan invadidas, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por ello, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado 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 que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que se pretende inscribir, sino también titular registral de la finca colindante, y en este caso, además, de un titular fiduciario, que es el junta de compensación.

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». En el presente caso, también puede acudir al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, dotado de mayores garantías que el del artículo 205 de esta ley.

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, o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

13. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021, «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, si se admitiera la inmatriculación de la georreferenciación catastral 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. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, posibilitando una doble inmatriculación 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.

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.