

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3330** *Resolución de 11 de enero de 2024, 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 Murcia n.º 7, por la que, tras haberse inscrito la georreferenciación de una finca, se deniega la práctica de la notificación solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don R. A. G. M., abogado, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, por la que, tras haberse inscrito la georreferenciación de una finca, se deniega la práctica de la notificación solicitada en instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 3 de octubre de 2023, don R. A. G. M., abogado, quien en su día presentó alegaciones de oposición como propietario colindante en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitaba que «se acuerde la notificación íntegra de la inscripción gráfica y linderos solicitada en el expediente de referencia».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se remite por vía telemática a este Registro, causando la entrada n.º 5467/2023, instancia privada firmada digitalmente por don R. A. G. M., que en su día presentó alegaciones como propietario colindante en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la que solicita “se acuerde la notificación íntegra de la inscripción gráfica y linderos solicitada en el expediente de referencia”.

#### Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Es pretensión del firmante de la instancia la notificación del contenido íntegro de la inscripción donde consten linderos, superficie y representación gráfica relativa a una finca sobre la que se ha tramitado un expediente con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tal pretensión no tiene cabida en la legislación hipotecaria, y los preceptos en los que se basa el escrito claramente no resultan aplicables. Así, el artículo 9 alude a la notificación a practicar a los titulares cuando no se haya tramitado el expediente del artículo 199 –que en este caso ya se ha tramitado–. Y es que dicho artículo ampara la posibilidad de inscribir una representación gráfica sin la previa tramitación de aquel

expediente. Adviértase que al aludir dicho artículo a la notificación de la inscripción excluye expresamente el supuesto de la previa notificación en el procedimiento del artículo 199. Y por otro lado, la notificación a que alude el artículo 199.1 "in fine" transcrito es a Catastro, como resulta claramente de su lectura.

No existe pues ni cabe notificación posterior a la inscripción que deba practicarse a los titulares colindantes que hayan presentado alegaciones en un supuesto de inscripción de representación gráfica con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, la pretensión del solicitante, que al fin y al cabo se limita a conocer la descripción literaria y representación gráfica inscrita de una finca, puede ser fácilmente atendida mediante la solicitud de nota simple o certificación comprensiva de estos extremos. A falta de notificación prevista legalmente, estos son los cauces previstos en la legislación hipotecaria para que quienes tengan interés legítimo puedan conocer el contenido del Registro de la Propiedad (artículos 222.2 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 332 y siguientes de su Reglamento).

Por lo tanto, bastará con que el solicitante solicite esta información en los términos expresados, como nota simple o certificación, bien personándose en esta oficina, o bien a través de la página web [www.registradores.org](http://www.registradores.org).

Vistos los expresados fundamentos.

Resuelvo no proceder a la notificación solicitada por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del registrador los interesados podrán (...)

En Murcia, en la fecha que consta en el pie de firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Murcia 7 a día cuatro de octubre del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. G. M., abogado, interpuso recurso el día 20 de octubre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primero. Que con fecha 3 de octubre de 2023, se ha notificado comunicación de realización de inscripción en el expediente de referencia, sin que se hubiere dado traslado del contenido de la inscripción a efectos de su toma de conocimiento.

Puesta dicha circunstancia de manifiesto a los efectos de subsanación del defecto de falta de notificación del contenido íntegro de la calificación, dicha petición resultó denegada mediante resolución de fecha 4 de octubre de 2023, notificado con fecha 18 de octubre de 2023, por la que se acordaba el siguiente tenor literal, "Resuelvo no proceder a la notificación solicitada por los motivos expuestos" (...)

Segundo. Falta de notificación de la calificación de inscripción originador de indefensión (art. 199.1 LH). Que con carácter previo, como defecto formal con transcendencia en cuanto al fondo del asunto, respecto a la interdicción de indefensión en cuanto a la posibilidad real y con garantías de una posible impugnación de la calificación, se interesó en subsanación de la falta de notificación del contenido íntegro de la calificación, dicha notificación de su contenido donde se constara descripción de linderos, superficie y representación gráfica, a efectos de comprobar si se ha respetado el linde físico de la finca con respecto a la de este administrado constituido por canal regador, conforme así requiere el artículo 9 de la LH, cuando señala que "La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”.

Asimismo, el artículo 199.1 “in fine” requiere la notificación de la calificación cuando señala que “En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida”; notificación que habrá de cumplir los requisitos necesarios para que se tome conocimiento de su contenido, no siendo suficiente y por tanto sería generador de indefensión, la mera comunicación de que ha tenido lugar sin más de la inscripción, sin mostrar en que ha consistido, y si se ha accedido a la invasión de la finca de quién suscribe que con la solicitud se pretendía consumir.

Dicha circunstancia entronca con la condición de interesado como titular de finca colindante que puede verse afectado por la inscripción de la representación gráfica, que otorga el artículo 4.1.b) de la Ley 39/2015 reguladora del Procedimiento Administrativo Común, cuando preceptúa que “1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo: (...) b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte”, remisión a la legislación administrativa tenida lugar por la consideración de organismo público del Registro de la Propiedad adscrito al Ministerio de Justicia, conforme así también se deduce del artículo 322 de la LH.

El citado artículo 322 de la LH en su párrafo segundo preceptúa que “Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común”; referido al actual artículo 40 de la Ley 39/2015, que establece en cuanto al contenido de la notificación que “Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente”.

Y dicho contenido íntegro de notificación a quién como interesado obra personado en el expediente, lo único que hace es amparar el derecho de defensa a efectos de valoración de una posible impugnación con todas las garantías, por lo que su ausencia como ha tenido lugar en el presente asunto, ha generado indefensión a este interesado, que se ve imposibilitado de ejercer su derecho al recurso con las posibilidades debidas.

La remisión realizada por el Registrador de la Propiedad referida a la solicitud de nota simple o certificación, para conocer el contenido de la calificación, no da cumplimiento a lo prevenido por los artículos reseñados 322 de la LH y 40 de la LPAC, constituyéndose en obligación del órgano administrativo, cuya omisión ha generado indefensión.

Tercero. Inexactitud de la descripción lindera, superficie e inscripción gráfica (art. 199 LH). Que derivado del anterior defecto procedimental, la falta de notificación del contenido de la calificación, no nos permite otra cosa por cuanto que no tenemos otro conocimiento por la actitud obstativa del Registro de la Propiedad, que reiterar lo ya manifestado en nuestro de oposición de fecha 5 de julio de 2023, cuando veníamos a

señalar que se mostraba oposición, señalando que la finca registral con código 30030000497877, se encuentra actualmente descrita registralmente en cuanto a su linde Sur, como "Sur, Parcela de ésta procedencia que compra A. M. G.", constando a su vez como linde Norte de la finca código 30030001137192 titularidad de quién ahora suscribe, el siguiente tenor literal "Norte, resto de la mayor de que esta se segrega, regadera por medio", conforme Nota Simple de la finca registral número 9716 (...)

Sin embargo, la inscripción gráfica de las fincas que como segregada y resto ahora se pretende, viene a describir como lindero Sur, el siguiente tenor "Sur, camino (Polígono 35 Parcela 9021)", alterando con ello los linderos inscritos y ocupando con dicha descripción y delimitación gráfica el linde Norte de la finca propiedad de quién suscribe el presente escrito de alegaciones, o en su caso, el canal regador.

En efecto, tal y como consta descrito en nota simple acompañada, el linde Norte de la finca registral 9716 y Sur de la 2255, se encuentra constituido físicamente por "regadera por medio", y no por "camino", erróneamente catastrado por la Oficina de dicha entidad pública administrativa sobre la finca de mi propiedad, conforme consta acreditado con sendas fotografías del citado canal regador constitutivo del linde entre ambas fincas, que fueron acompañadas a nuestro escrito de oposición (...)

Por tanto, mediante la descripción lindera referida al camino por parte de los solicitantes de la representación gráfica, lo que se hace es invadir la cabida de la finca titularidad de este administrado mediante la alteración de su linde Norte, por cuanto que aquello que erróneamente la oficina del catastro describe como camino (Polígono 35 Parcela 9021), constituye real y materialmente parte integrante de la finca 9716, sin que exista físicamente ningún camino, sino única y exclusivamente un canal regador cuyo eje constituye el linde entre ambas fincas.

En su consecuencia, trasladando el lindero Sur de la finca de los solicitantes al inexistente camino conforme se describe equivocadamente por el Catastro, lo que se produce es la ocupación de terreno integrante de la finca titularidad de quién suscribe por parte de su zona Norte, por cuanto que ese supuesto camino tal y como se representa por la Oficina del Catastro discurre por terreno propiedad del titular de la registral 9716 ahora firmante.

Para mayor indefensión para este titular registral, si se accede al Visor Público de Alertas Geográficas Registrales conforme dirección web que obra en la notificación, cuya impresión gráfica fue acompañada a nuestro escrito de oposición (...) puede comprobarse como en selección de la capa superpuesta de la gráfica del Catastro en relación a la inscripción gráfica pretendida de contrario, obra erróneamente desplazada sin que coincida inscripción gráfica y capa del Catastro, por lo que no solo quién suscribe desconoce dicha coordinación gráfica entre descripción registral y catastro a la vista del visor señalado en la notificación, lo que genera indefensión, sino que la representación gráfica es discordante entre ambas capas que obran señaladas.

Asimismo, la descripción pretendida afectaría los derechos de "paso de regante" requeridos por los Usos y Costumbres de la Huerta de Murcia, objeto de ejercicio tanto por los usuarios de los canales de riego como por la Junta de Hacendados de la Huerta de Murcia, al pretender ocupar el canal regador desplazando su linde justo al alegado camino, que ya en reiterada ocasión se ha dejado señalado que no existe.

La resolución de la DGRN de fecha 21 de marzo de 2018, viene a contemplar la denegación de la inscripción en caso de oposición fundada de los titulares colindantes por falta de delimitación pacífica, cuando señala que "En el presente caso, y aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión y perjuicio de las mismas, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral; quedando identificado, además, el titular registral colindante respecto del que existen las dudas de identidad. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia

que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)".

Al hilo, la reciente resolución de la DGRN de fecha 25 de enero de 2023, denegó la inscripción gráfica, mediante la siguiente fundamentación, "en el caso de que se efectúen alegaciones corresponderá al Registrador, tal y como dispone el antes citado artículo 199, decidir motivadamente según su prudente criterio, sobre la inscripción o no de la base gráfica. Además, añade dicho precepto, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción, párrafo que no debe entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del Registrador (ver, entre otras, las resoluciones de la DGSJFP de 14 de noviembre de 2016, 19 de octubre de 2017 y 20 de julio de 2018).

Pues bien, existiendo oposición, del colindante del Norte, a la inscripción de la base gráfica georreferenciada alternativa, al alegar que la misma engloba una superficie de terreno que se encuentra en la finca de su propiedad, tal y como resulta de la base gráfica catastral, resulta aplicable a nuestro caso concreto los preceptos legales y resoluciones antes citadas, señalar que se pueden estar vulnerando los derechos de terceros al no resultar indubitado que con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 20.138 de Gondomar, se está alterando la realidad física exterior de la misma, esto es, que la base gráfica que ahora se pretende invade la base gráfica catastral de la finca del Norte.

Podemos concluir, pues, que la existencia de tales dudas, impiden la inscripción de la representación gráfica alterativa. No obstante, el promotor podrá acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, tal y como prevé el artículo 199 del mismo cuerpo legal, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (ver artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, los conflictos acerca del dominio son competencia de los juzgados y tribunales que ostentan la función jurisdiccional, debiendo abstenerse los órganos registrales de dichos pronunciamientos para el supuesto de controversia, toda vez que como se señala en resolución de la DGRN de fecha 30 de mayo de 2006, en el procedimiento registral el registrador no puede ejercer su función pública como si de un juez se tratara -no adopta la posición o función de un juez- pues no sólo el ámbito objetivo de su control se encuentra limitado, sino que también lo están los medios con los que ejerce su función y, todo ello, porque en la calificación de un título el registrador no resuelve acerca de pretensiones contradictorias como, al contrario, sí sucede con el Juez en el ejercicio de su función jurisdiccional.

De igual modo, se ha de advertir la consideración jurisprudencialmente consolidada relativa a que los datos que publica un registro administrativo (ya sea el catastro u otro), no tienen eficacia en el orden civil en relación a probar el dominio de un bien inmueble, sin que en ningún caso determine propiedades ni esté dirigido a proteger situaciones jurídico-privadas, sino que, como hemos indicado, su finalidad es el conocimiento de los datos de las fincas a efectos administrativos y fiscales.

Al respecto, la jurisprudencia con relación a la inclusión de un inmueble en el catastro y su pertenencia, señala en reiteradas Sentencias como la del TS, Sala Primera, de lo Civil, 8-10-2002, que la inclusión de un inmueble en el Catastro no acredita la pertenencia del mismo a quien figure en él como titular; la SAP Pontevedra, Sec. 3.ª, 14-1-2021, que la contratación de suministros no demuestra la posesión en concepto de dueño ni la inclusión en el catastro ni el pago de impuestos, pues son un simple indicio de pertenencia, sin revestir verdadero justificante de dominio; la SAP Lleida, Sec. 2.ª, 1-12-2020, señala que la constancia de los actores como titulares catastrales de la

parcela que reivindican y que hayan pagado el IBI no es acreditativo por sí solo de la titularidad de la finca; la SAP Cáceres, Sec. 1.ª, 26-11-2020, que el documento catastral aportado por los actores es claramente insuficiente para acreditar la titularidad dominical de la finca litigiosa; la SAP Guadalajara, Sec. 1.ª, 1-10-2020, que habiendo aportado título suficiente de propiedad sobre la finca con el título de compraventa inscrito, debe estimarse la acción reivindicatoria ejercitada al no ser válido para acreditar la propiedad la inscripción catastral ni concurrir usucapión; incluso nuestra AP Murcia, Sec. 1.ª en Sentencia de fecha 13-7-2020; sostiene que las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, ya que no pasan de ser meros indicios al no tener como finalidad el expediente catastral seguido, la determinación de los linderos, la SAP Zamora, Sec. 1.ª, 10-7-2020, que las certificaciones emitidas por el Catastro topográfico parcelario no constituyen título de propiedad, por lo que no son útiles para justificar el dominio sobre una finca; la SAP Huelva, Sec. 2.ª, 2-7-2020, señala que existe un mejor derecho de la demandante respecto a la propiedad del terreno discutido, mientras que el demandado se limita a hacer valer la circunstancia de que la finca está catastrada a su favor, sin especificar el origen de la propiedad; la SAP Lugo, Sec. 1.ª, 30-3-2020, que la inclusión de la finca en el catastro a título del demandado no hace prueba de la propiedad sobre la misma, por lo que debe estimarse la acción reivindicatoria al haberse presentado título legítimo de propiedad que lo contradice; o finalmente la SAP Sevilla, Sec. 8.ª, 28-3-2019, que el Catastro es un registro administrativo fiscal que recoge solo datos descriptivos de las características del inmueble y que no puede prevalecer sobre lo recogido en el Registro de la Propiedad, como así se reconoce en la descripción lindera de los títulos actualmente inscritos, frente a aquella cuya modificación se pretende inscribir.

En su consecuencia, mediante el presente escrito venimos a reiterar nuestro escrito de alegaciones de oposición de la inscripción gráfica pretendida por los defectos y motivos puestos de manifiesto, al alterar los linderos existentes, y pretender ocupar con ello el terreno titularidad de este suscriptor con base en una descripción errónea del catastro conforme documental acreditativa fue incorporada.

Por lo expuesto,

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, se tenga por interpuesto recurso gubernativo y provea de conformidad con lo manifestado en su cuerpo a efectos de que se rectifique la calificación y acuerde en denegación de la inscripción gráfica y lindera solicitada en el expediente de referencia (...)

Otrosí digo: Que a los fines de surtir efectos frente a terceros, y no perjudicar a este administrado por la tramitación de la presente impugnación, dejo interesado se deje constancia mediante nota marginal en la hoja registral de la finca 9821 u 2255, Sección 3.ª del Registro de la Propiedad Siete de Murcia de la pendencia del procedimiento gubernativo que se insta a los efectos de evitar daños y perjuicios de difícil reparación, que dicha inscripción pudiere ocasionar, como podría constituirse su transmisión a terceros que pudieren encontrarse amparados por la fe pública registral.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 31 de octubre de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 34, 38, 40, 42 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de recursos de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2012, 14 de noviembre de 2016, 21 de mayo, 20 de julio y 27 de septiembre de 2018 y 24 de julio de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 30 de octubre y 26 de noviembre de 2020, 20 de mayo y 2 de noviembre de 2021 y 25 de enero, 5 de mayo y 12 de julio de 2022 y las en ellas citadas, y la

resolución de consulta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de noviembre de 2020.

1. Tras tramitarse el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando la oposición de determinado señor, el registrador inscribe la georreferenciación pretendida por el promotor. Posteriormente, mediante instancia, el señor que formuló oposición solicita que «se acuerde la notificación íntegra de la inscripción gráfica y linderos». El registrador califica negativamente esta pretensión diciendo, en esencia, que no está prevista en la normativa aplicable ninguna «notificación posterior a la inscripción que deba practicarse a los titulares colindantes que hayan presentado alegaciones en un supuesto de inscripción de representación gráfica con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. No obstante, la pretensión del solicitante (...) puede ser fácilmente atendida mediante la solicitud de nota simple o certificación comprensiva de estos extremos».

El solicitante recurre alegando, en esencia, que esa falta de notificación le origina indefensión; que ostenta la condición de interesado en el procedimiento administrativo; que el ofrecimiento del registrador para que solicite nota simple o certificación de la inscripción practicada «no da cumplimiento a lo prevenido por los artículos reseñados 322 de la LH y 40 de la LPAC, constituyéndose en obligación del órgano administrativo, cuya omisión ha generado indefensión».

Asimismo, alega la inexactitud de la inscripción gráfica practicada. En definitiva, concluye, «mediante el presente escrito venimos a reiterar nuestro escrito de alegaciones de oposición de la inscripción gráfica pretendida». Finalmente solicita que «se deje constancia mediante nota marginal en la hoja registral de la finca (...) de la pendencia del procedimiento que se insta a los efectos de evitar daños y perjuicios de difícil reparación, que dicha inscripción pudiere ocasionar, como podría constituirse su transmisión a terceros que pudieren encontrarse amparados por la fe pública registral».

2. Como cuestión previa, y como afirmó la resolución de este Centro Directivo de 18 de enero de 2012, (con doctrina reiterada y constante) el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por tanto, la rectificación de los asientos registrales exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y resolución de 29 de diciembre de 2004).

Así resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII», lo que en este caso remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», por lo que interpretado a «sensu contrario», si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la rectificación por el registrador como señaló la Sentencia de 28 de febrero

de 1999. Pero para ello es imprescindible que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012).

Por tanto, procede inadmitir todas las alegaciones y pretensiones del ahora recurrente en contra de la inscripción ya practicada. Y procede desestimar su petición de practicar nota marginal expresiva de la interposición de su recurso, para tratar de enervar así la aplicación a favor de eventuales terceros de la protección del principio de fe pública sobre la georreferenciación inscrita.

A este respecto debe recordarse, en lo que se refiere al principio de fe pública registral, respecto de la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca, como recordó la resolución de 5 de mayo de 2022, es cierto que conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, «el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

En el presente caso, para conseguir enervar esa protección otorgada por el principio de fe pública registral a la georreferenciación inscrita no cabe practicar la nota marginal solicitada por el hoy recurrente, por no estar prevista en la legislación registral, sino que para obtener tal finalidad lo procedente es, en su caso, interponer demanda judicial de nulidad o rectificación de la inscripción ya practicada, y solicitar y obtener la anotación preventiva de dicha demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

3. En cuanto a la solicitud del interesado de que se notifique de oficio por el registrador el contenido de la inscripción practicada en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que dicho interesado formuló oposición, cabe recordar aquí que tal cuestión fue objeto de resolución de consulta de este Centro Directivo, en fecha 16 de noviembre de 2020. En efecto, la cuestión consultada fue la siguiente: «En el caso de que en la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH se hubieran presentado en tiempo y forma alegaciones por algún interesado oponiéndose a la pretensión del promotor del procedimiento, pero el registrador desestimara tales alegaciones y accediera a la pretensión del promotor, practicando la inscripción correspondiente: ¿Debe el registrador notificar de oficio tales extremos al interesado que formuló oposición, para su conocimiento, y para permitirle, en su caso, impugnar judicialmente la inscripción practicada que estaría bajo la salvaguardia de los tribunales, o debe prescindir de practicar tal notificación de oficio, y que sea el interesado quien, si lo desea, solicite publicidad formal a su iniciativa y a su costa sobre el resultado del procedimiento y en su caso sobre la inscripción practicada?».

Y la resolución de dicha consulta se produjo en los siguientes términos (que se transcriben en extracto): «La función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas (...) La aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta (...) las conclusiones expuestas sobre la especial naturaleza del procedimiento

registral y la inaplicabilidad al mismo de forma indiscriminada de las normas de procedimiento administrativo no se ven alteradas por la invocación del principio constitucional de proscripción de la indefensión, alegado por el consultante. Y ello es así porque, según se ha indicado, la desestimación de las alegaciones supondrá práctica de la inscripción que quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1-3 Ley Hipotecaria), de manera que únicamente procederá ejercitar las acciones judiciales oportunas, solicitando la cancelación de la misma; acciones judiciales cuyo ejercicio queda indemne a los interesados, con independencia de que se les haya notificado o no la práctica de la inscripción, pues de ningún modo dicho ejercicio depende ni se ve afectado por la existencia de tal notificación. Y ello sin perjuicio de que, previamente a la inscripción, y, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deba emitir resolución motivada acordando su práctica, que formará parte del expediente, el cual podrá ser consultado por quien tenga interés legítimo en ello».

«Por tanto, no existiendo más posibilidad que la de recurrir la decisión de inscribir del registrador ante los tribunales de Justicia, carece de sentido notificar la misma quienes no van a poder recurrir administrativamente tal decisión, pues tal recurso sólo está previsto en caso de negativa a inscribir la representación gráfica. Notificación que, por otra parte, puede conducir al equívoco de estimar que el expediente admite trámites adicionales, cuando el expediente en realidad ha concluido y la inscripción ha sido practicada.

En este supuesto, además, el colindante ya tiene conocimiento de la pretensión de inscripción sobre su finca, lo que le permitirá accionar judicialmente, sin sujeción a plazo para ello».

Y la citada resolución finaliza con las siguientes conclusiones:

«Primera. La calificación positiva de lo actuado en el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la consiguiente práctica de la inscripción, no ha de ser notificada a quienes hayan formulado oposición a la misma en el desarrollo de tal expediente.

Segunda. La decisión del registrador de practicar la inscripción debe ser motivada y deberá constar en el expediente.

Tercera. El contenido del expediente puede ser objeto de publicidad a cualquier persona con interés legítimo en ello.»

4. En relación a este último punto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), que «en cuanto a la solicitud del recurrente de acceder al contenido de tales alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199. Esta Dirección General ya se ha manifestado en diversas ocasiones (vid., por todas, Resolución de 20 de abril de 2016) sobre la cuestión de la naturaleza especial del procedimiento registral. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011 señala, entre otras consideraciones al respecto, que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral.

No obstante, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que “también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales”, documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente

registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.»

5. Por todo lo expuesto, y en virtud de los mismos razonamientos jurídicos contenidos en la citada resolución de consulta, el presente recurso ha de ser desestimado.

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, 11 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.