

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3508** *Resolución de 18 de enero de 2024, 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, por invadir una georreferenciación inscrita previamente, sin tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. C. C. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña Paula Calvo Sánchez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, por invadir una georreferenciación inscrita previamente, sin tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 8 de septiembre de 2023 por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, con el número 3.274 de protocolo, don J. C. C., actuando en su propio nombre y, además, en representación de su esposa, doña B. O. R., como titulares registrales con carácter ganancial de la finca registral número 9.378 del término municipal de Candelaria, que se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 6492912CS6369N0001YJ, según declaraban, solicitaban que se inscribiera una nueva descripción para adecuarla a la realidad física, por existir discrepancias con su realidad jurídico-registral, solicitando la inscripción de la rectificación de su superficie y de la georreferenciación alternativa, incorporada en el título, que había sido confeccionada por la ingeniera técnica agrícola colegiada, doña A. F. G., incorporando un informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo.

II

Presentada el día 20 de septiembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del mandamiento que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

I. A las once horas y treinta y dos minutos del día veinte de septiembre del año dos mil veintitrés, bajo el Asiento 1.629 del Libro Diario 38, J. C. C. presenta, copia de la escritura autorizada el día ocho de septiembre del año dos mil veintitrés, por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, con el número de protocolo 3274/2023, por la que J. C. C. y B. O. R., solicita la inscripción de la

adecuación registral a la realidad física de la finca número 9378 del término municipal de Candelaria.

II. La base gráfica presentada solapa con la base gráfica ya inscrita de la finca 24823. Puede comprobarse dicho solape en geoportal.registradores.org: [...].

Se advierte además que hay un pequeño solape con la finca 5800, cuya base gráfica se encuentra aún pendiente de inscripción.

Fundamentos de Derecho:

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

La calificación registral de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. (artículo 101 del Reglamento Hipotecario).

II. Inscrita una representación gráfica en el Registro, esta queda protegida por los principios de legitimación, fe pública, prioridad, especialidad y salvaguardia de los tribunales, entre otros. Ello implica, por tanto, que no puede inscribirse una base gráfica que solape en todo o en parte con otra base gráfica ya inscrita sin contar con el consentimiento de los titulares registrales de las bases gráficas ya inscritas (art. 38 LH, 17 LH).

En consecuencia, y en el presente caso, o bien se rectifica la base gráfica de la finca 9378 de modo que respete los límites marcados por la finca 24.823; o bien se impugna ante los Tribunales la base gráfica de la finca 24.823. Lo anterior es también aplicable a la base gráfica de la finca 5.800, para el caso de que se inscriba.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación doña Paula Calvo Sánchez, Registradora Titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número cuatro, acuerda:

1.º Calificar el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la inscripción sobre la/s finca/s solicitada/s, perteneciente/s a esta demarcación registral.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: [...].

Santa Cruz de Tenerife a once de octubre del año dos mil veintitrés.–La registradora (firma ilegible), Paula Calvo Sánchez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. C. interpuso recurso el día 6 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que en relación al solapamiento con la finca 24.823 alegada, se entiende que hace referencia a la calle/vía [...] de Las Caletillas de Candelaria, a la cual, por cierto, ya me opuse a su inscripción por parte del Ayuntamiento en su momento en tiempo y forma en 2 ocasiones por no ajustarse al Planeamiento municipal de Candelaria (el 27 de septiembre de 2021 y el 10 de noviembre de 2021), tengo que manifestarles que el ámbito de la rotonda de dicha calle, donde señala el Registro que se desarrolla el precitado solapamiento con mi propiedad, trae causa de un no adecuado encaje con las Alineaciones de la calle aprobada, y hoy vigentes, en el Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria, toda vez dicha alineación, de la finca 24823, afecta a terrenos de mi propiedad en una superficie de 52 m².

Es decir, y desconociendo la causa, al ser público y notorio, desde la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Candelaria (publicado el 10 de mayo de 2007 en BOC número 92/07 y publicado 17 de mayo de 2007 en BOP número 71/07) la calle [...] inscrita como Finca 24823, no se ajusta a la alineación del Planeamiento, en concreto, en la zona de la rotonda objeto de litis, apropiándose indebidamente de suelo/superficie de mi propiedad.

Que como prueba de ello, consta incorporado en la escritura “de adecuación de descripción registral de finca a la realidad física” de fecha 8 de septiembre de 2023 autorizada ante el notario don Nicolás Quintana Plasencia al número de su protocolo 3274/2023 –sujeta a registro–, como anexo adjunto certificado del Ayuntamiento de Candelaria de fecha 22 de junio de 2020, y que en lo que se refiere al presunto solapamiento que pone de manifiesto la Sra. Registradora, viene a señalar el precitado certificado, como no podía ser de otra forma de acuerdo al Planeamiento vigente, que: “Que dicho bien no pertenece al inventario público local” y en este sentido añade el mentado certificado del Ayuntamiento relativo al frente de mi parcela respecto al Plan General Vigente “que el plano n.º 4 de la parcela resultante, su frente a la calle, se ajusta al Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria, actualmente vigente”.

En definitiva, tal como se aprecia de forma nítida en las siguientes imágenes, el Ayuntamiento está certificando que el supuesto solape, alegado por el Registro, es de mi propiedad y por tanto, añade, mi parcela linda con la vía pública de la calle [...] vigente según planeamiento.

En consecuencia, se reconoce, admite y certifica por parte del Ayuntamiento± en fecha 22 de junio de 2020, en base a la documentación que se presentó en su día por esta parte, que el solape que ahora se discute es de mi titularidad. [...].

Que se viene a incidir, por su importancia, que este certificado del Ayuntamiento iba incorporado a la escritura de adecuación de descripción registral de la finca a la realidad física que estamos tramitando, por tanto, no es entendible ni razonable, al ir en contra de sus actos propios. De tal forma que el Ayuntamiento de Candelaria reconoce por un lado, que la finca (solape) no pertenece al inventario local, como no puede ser de otra manera de acuerdo con el Planeamiento, y por otro, que solicite la inscripción de un terreno privado ajeno al inventario de bienes público-local y ajeno a la calle [...]. En este sentido, se viene a constatar lo que entiendo que es un mero error material, y por tanto, vengo a poner de manifiesto a fin de interesar su corrección (rectificación de oficio sin más trámites).

Segundo. Que en cuanto al pequeño solape con la finca 5.800, se ha producido un error material (involuntario) por mi parte, que estoy dispuesto a corregirlo inmediatamente, siempre que ese registro me facilite las coordenadas georreferenciadas de la finca 5.800.

En atención a lo anterior, vengo a sustentar mi presentación de revocar la calificación negativa en base a las siguientes consideraciones o alegaciones:

I. Que en Fundamento de Derecho II de la Nota del Calificación del Registro manifiesta:

“... No se puede inscribirse una base gráfica que solape en todo o en parte con otra base gráfica ya inscrita sin contar con el consentimiento de los titulares registrales de las bases gráficas ya inscritas.

A *Sensu contrario*, en virtud de la alegación anterior se constata y acredita la existencia de consentimiento expreso por parte del Ayuntamiento, por tanto, procede e interesa la inscripción solicitada bajo el Asiento 1.629 del Libro Diario 38 en fecha 20 de septiembre de 2023.

II. Que en informe de certificación del Ayuntamiento de fecha 22 de junio de 2020, tras estudio del Planeamiento urbanístico vigente en Candelaria, PGO-2007, establece que el llamado solape litigioso, no pertenece al inventariado público y que mi parcela linda con la alineación actual vigente de la calle [...].

Que por tanto, y desde el Ayuntamiento vienen a reconocer, en base a la documentación estudiada, que el solape es de mi propiedad privada atendiendo al Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria, vigente en la actualidad.

III. Que por lo expuesto, el Ayuntamiento, titular registral de la base gráfica de la Finca 24.823, viene a expresar su consentimiento expreso para que dicho solape quede inscrito a mi nombre, sin más trámites, por ser ajeno a los bienes inventariados locales y lindar mi propiedad con la vía pública vigente, debiendo dar el Registro, en ese escenario, cumplimiento al Fundamento de Derecho II.

IV. Que finalmente, y respecto al pequeño solape alegado respecto a la finca 5.800, es consecuencia de un error material de grafiado por mi parte, aceptando su eliminación y ajustándonos a esa alineación actual de la precitada finca, pudiéndose dar cumplimiento directamente a ese ajuste por el Registro sin oposición por esta parte o bien facilitándonos la georreferenciación para que aportar nuevamente un plano con esa pequeña subsanación.

En su virtud,

Solicito que por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa notificada a esta parte en fecha 23 de octubre de 2023, y que con estimación del mismo se sirva acordar la revocación precitada calificación negativa, y en consecuencia se dicte nueva calificación conforme a la escritura de “adecuación de descripción registral de finca a la realidad física” de fecha 8 de septiembre de 2023 autorizada por el Notario don Nicolás Quintana Plasencia al número 3.274 de su protocolo relativo a la Finca n.º 9378 y que consta presentada ante el Registro de la Propiedad que ahora me dirijo en fecha 23 de octubre de 2023, bajo el asiento 1.629 del Libro Diario 38, con los demás trámites que procedan.»

IV

La registradora de la propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 15 de noviembre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6, 30 y 50 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2016, y las Resoluciones de

la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 11 y 23 de diciembre de 2020, 20 de abril, 5 y 13 de octubre, 4 de noviembre y 23 de diciembre de 2021, 5, 19, y 26 de abril, 12, 19 y 31 de mayo, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 8 y 14 de marzo, 17 de abril, 24 de mayo, 3 de julio, 27 de septiembre y 2 de noviembre de 2023.

1. En el presente caso se solicita la inscripción de la adecuación de la descripción de la finca 9.378 del término de Candelaria a la realidad física, mediante la incorporación de la georreferenciación alternativa a la catastral, acreditativa de dicha realidad física, solicitando además la inscripción de la rectificación de su superficie, para adecuarla a dicha georreferenciación, pues la finca pasa de tener 1.700 metros cuadrados, a tener 1.487,03 metros cuadrados.

2. La registradora suspende la inscripción sin tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la georreferenciación alternativa aportada invade otra georreferenciación de finca colindante, concretamente la 24.823 del término municipal de Candelaria, que es propiedad del Ayuntamiento de Candelaria y que se forma por agrupación de las fincas 24.781 y 30.512 y por solapar con el perímetro de la finca 5.800, todas del citado término municipal.

3. El solicitante de la inscripción recurre alegando que se incorpora a la escritura un certificado del Ayuntamiento de Candelaria del que resulta que la georreferenciación aportada no invade dominio público y que la georreferenciación alternativa aportada es conforme con el Planeamiento de Candelaria vigente, aceptando que se ha producido un error en cuanto a la delimitación de la finca objeto del expediente con la finca colindante 5.800, solicitando al Registro las coordenadas de la misma, para que pueda adaptar la suya a dicha georreferenciación.

4. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

5. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2022, está justificada, como regla general, la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita. Así lo dispone el artículo 199.1, párrafo cuarto, cuando dispone: «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». Tal denegación parece ser automática y obligada, sin ser preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa. En el presente caso, concurren ambas circunstancias al ser la georreferenciación registral de la finca 24.823 de Candelaria de titularidad municipal.

6. La finca 24.823 de Candelaria, procedente de la agrupación de las fincas 24.781 y 30.512 de Candelaria, se inscribió en el año 2023, por la vía del artículo 206.5 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «Además de ello, mediante certificación administrativa del acto en que así se disponga, podrán practicarse, en los bienes de titularidad de las Administraciones Públicas y de las entidades de Derecho público a que refiere el apartado 1 de este artículo, operaciones registrales de agrupación, división, agregación, segregación, declaración de obra nueva, división horizontal, constitución de conjuntos inmobiliarios, rectificación descriptiva o cancelación, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa, en los términos previstos en el artículo 10». La registradora, para disipar sus dudas, conforme a la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de julio o 27 de septiembre de 2023, tramitó un expediente del

artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria en el que se notificó al titular registral de la finca 9.378 de Candelaria, el cual se opuso, aunque su oposición no fue estimada por la registradora. Por lo que la vigencia de dicha inscripción no puede discutirse por la vía de la calificación registral o el recurso gubernativo, pues el mismo está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede modificarse con consentimiento del titular registral o por resolución judicial en la que el titular registral haya sido parte, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 23 de diciembre de 2021.

7. Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 23 de diciembre de 2020) en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

En el presente caso, es la escritura calificada la que incorpora el informe del Ayuntamiento sobre la petición de inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral, aportada en el expediente.

Por tanto, una vez aportado por el propio interesado el informe municipal, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2022, todas las declaraciones y documentos incorporados al título inscribible, en orden a la referencia catastral o a la inscripción de la georreferenciación están sujetas a calificación, sin que en modo alguno puedan quedar excluidas. El recurrente entiende que el informe del Ayuntamiento, incorporado a la escritura calificada, acredita que la georreferenciación de la finca, cuya inscripción solicita, se ajusta al planeamiento vigente de Candelaria. Pero, dicho informe es cuanto menos contradictorio en alguno de sus párrafos. Así, del mismo resulta que el Ayuntamiento afirma que la parcela catastral «no pertenece al dominio público». También afirma que dicha parcela da frente a una calle existente y «se encuentra incluida dentro de las que se están realizando los trabajos de actualización del inventario municipal», concluyendo que «comprobada sobre la cartografía del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Candelaria, tanto la parcela catastral como la parcela presentada en el plano número 4, obrante en el expediente, se pudo comprobar que ambas parcelas ocupan parte de la calle existente». Tras ello, se incorpora un plano en el que se puede apreciar dicha situación. Pero, después añade que «el plano 4 parcela resultante, su frente a la calle, se ajusta al Plan de Ordenación Urbana de Candelaria, actualmente vigente», lo que parece contradecir la afirmación anterior. Procedería por ello dar trámite al expediente, pues como declaró la Resolución de esta Dirección General de 10 de mayo de 2022, cuando el informe de la Administración no sea concluyente sobre la posible invasión del dominio público, no puede el registrador negarse a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que debe iniciar el expediente y notificar al Ayuntamiento a fin de que éste se exprese con claridad acerca de ese extremo, pues no puede abocarse al particular a los tribunales sin tener la absoluta certeza acerca de si realmente existe contienda con el Ayuntamiento acerca de la titularidad de la franja de terreno objeto de disputa. Pero, ante esa contradicción, el registrador debe aplicar el principio de protección de dominio público, incluso del no inmatriculado, toda vez que dicho informe es claro sobre la invasión de la calle por parte de la finca.

Además de lo expuesto, resulta fundamental en la resolución de este recurso, la circunstancia que del citado informe no resulta expresamente la modificación de la representación gráfica inscrita, por lo que no puede procederse, como pretende el recurrente, en base al mismo, a la rectificación de la inscripción en su día practicada y que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

8. En el presente caso, dicha circunstancia debe cohonestarse con otra relevante para la resolución del recurso, que deriva, precisamente, del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que motivó la inscripción 1.^a de agrupación de la finca 24.823 de Candelaria, en la que ya se opuso el hoy recurrente, sin que dicha oposición fuera estimada por la registradora. La coherencia con aquella calificación registral impone que la única calificación que puede adoptar la registradora, en el presente caso, siendo la

finca registral 9.378 de Candelaria colindante con la 24.823, es la calificación negativa. Ello es conforme con la doctrina de esta Dirección General, cuando declaró en la Resolución de 17 de abril de 2023 que, si previa calificación positiva, el registrador inscribió una base gráfica, sin atender las objeciones planteadas por el colindante, no puede éste interponer recurso gubernativo en solicitud de que se rectifique la inscripción practicada, como ocurriría si se estimase este recurso.

9. Por tanto, la georreferenciación inscrita de la finca 24.823 de Candelaria está protegida por los principios hipotecarios de legitimación registral e inoponibilidad. Como declararon la Resoluciones de esta Dirección General de 8 y 14 de marzo o 3 de julio de 2023, entre otras, a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, el registrador ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, entre dos georreferenciaciones contradictorias, imponiendo que no pueda inscribirse la presentada después, mientras no esté culminado el expediente de la presentada antes, legitimación y tracto sucesivo. Protección registral que también implica la del principio de oponibilidad registral, cuando la colisión se produce entre georreferenciación inscrita y otra que no lo está.

10. En el presente caso, por aplicación del principio de legitimación registral, en su vertiente geográfica, a la que se refiere el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, se presume que la finca existe con la delimitación geográfica y ubicación que resulta del Registro y que, además, es coherente con la que resulta del planeamiento vigente de Candelaria, debiendo prevenir la registradora que puedan acceder situaciones que sean contradictorias con la normativa vigente, sin perjuicio de los actos de ejecución del planeamiento que sean necesarios. Por tanto, dicha georreferenciación solo puede modificarse con el consentimiento expreso del titular registral de la finca, acordada en documento público o a través del correspondiente expediente de deslinde administrativo de los artículos 50 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la georreferenciación resultante de dicha modificación; o bien por orden de la autoridad judicial competente en un procedimiento en el que el titular registral de la finca con georreferenciación inscrita haya sido parte, por aplicación del artículo 1 párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. No puede tramitarse en el presente caso el expediente de deslinde de las fincas registrales del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o la conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria por el carácter de dominio público de una de las fincas implicadas, que está destinada a viales.

Y como han declarado las Resoluciones de 4 de noviembre de 2021 y 2 de noviembre de 2023, entre otras, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan, 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.

11. Por aplicación del principio de oponibilidad registral, no le es oponible al titular registral de la finca 24.823 de Candelaria la georreferenciación alternativa de la finca objeto del expediente, cuando parte de la misma ocupa parcialmente una vía pública, pues lo no inscrito no le perjudica, según el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, protegiendo el citado artículo al Ayuntamiento de Candelaria, a quien no puede perjudicar cualquier georreferenciación que pueda solapar parcialmente con la suya, pues respecto de ella debe considerarse como tercero civil.

12. En cuanto al allanamiento del recurrente respecto a la rectificación de la georreferenciación aportada para que respete el perímetro de la finca 5.800, también invadida a juicio de la registradora, ninguna acción tiene que llevar a cabo el Registro en tal sentido, sino que dicha subsanación debe realizarla el promotor del expediente recurrente, ayudándose de la información que puede obtener del propio Registro, incluida la información y alertas sobre recintos gráficos registrales disponible en el denominado «Geoportal», para determinar cuáles son las coordenadas que modificar.

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