

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9968** *Resolución de 26 de abril 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 Moncada n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don E. B. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Moncada número 1, don Luis Manuel Alberto Gómis Segarra, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada con firma legitimada de fecha 16 de noviembre de 2023, don E. B. D., dueño por tercera parte indivisa y con carácter privativo de la finca registral número 7.741/1 de Bétera, con código registral único número 46043000126808, declaraba que se correspondía con la parcela catastral con referencia número 9251918YJ1885S0001ZP, manifestando que su georreferenciación catastral no se correspondía con la realidad física de su finca, lo que acreditaba con informe del técnico don A. A. M., quien declaraba que, según medición técnica, la citada finca tenía una superficie en la realidad de 659 metros cuadrados, declarando un exceso de cabida de 189,5 metros cuadrados, incorporando la correspondiente georreferenciación alternativa acreditativa, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, y solicitando la inscripción de la representación gráfica alternativa de la misma.

##### II

Presentada el día 16 de noviembre de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Moncada número 1, y tras la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 2026. Diario: 182. Núm. entrada: 5835/2023.

Título presentado: Instancia privada de inscripción de base gráfica de fecha 16 de noviembre de 2023.

Interesado: E. B. D.

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación jurídica del documento que precede, referido en la presente nota, ha resuelto suspender la

inscripción solicitada conforme a los hechos y fundamentos de derecho que seguidamente se detallan:

Hechos:

1) En fecha dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés se presenta en este Registro una instancia privada con firma legitimada de igual fecha, por la que Don E. B. D., dueño por terceras partes privativas y con carácter privativo junto con sus hermanas Doña M. C. y Doña M. C. B. D., de la finca registral 7741/1 de Bétera, manifiesta que, según medición técnica, la citada finca tiene una superficie en la realidad de 659 m<sup>2</sup> (y declaran, por tanto, un exceso de cabida de 189,5 m<sup>2</sup>), solicitando la inscripción de la representación gráfica de la misma. Se acompaña a la citada instancia, Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral de fecha 21 de septiembre de 2023, con C.S.V. (...), de la que resulta la representación gráfica georreferenciada de dicha finca - junto con un Informe Topográfico realizado por Don A. A. M., Doctor Ingeniero en Geodesia y Cartografía de fecha 5 de septiembre de 2023 y las dos Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de fechas 26 de enero de 2023-.

2) La inscripción de la base gráfica y con ello del exceso de cabida asignado a esta finca requiere la previa tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con notificación a los titulares colindantes.

3) En fecha siete de diciembre de dos mil veintitrés se inicia el expediente de inscripción de la representación gráfica de la finca 7741-1 de Bétera, previsto en los artículos 9.2 y 199.2 de la Ley Hipotecaria; y, posteriormente, se procede a remitir las notificaciones de dichas bases gráficas a los dos cotitulares registrales de la finca no instantes del procedimiento y a los titulares registrales y catastrales colindantes a los efectos de que éstos puedan presentar alegaciones y con la finalidad de evitar su indefensión, por cuanto la inscripción de dicha base gráfica puede afectar a los derechos de los propietarios de dichas fincas colindantes.

4) En fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, Don I. M. S. en representación y como Consejero Delegado de la mercantil Reiman Inversiones S.L., titular de las parcelas catastrales colindantes por el Este -Referencia catastral 9251915J1885S0001SP- y por el Norte -Referencias catastral 9251911YJ1885S0001XP- con la finca cuya base gráfica se solicita inscribir, presenta escrito de alegaciones, en el que manifiesta: (i) que es titular de las parcelas catastrales 9251915J1885S0001SP y 9251911YJ1885S0001XP de Bétera, que son colindantes a la finca cuya base gráfica se pretende inscribir; (ii) que la superficie gráfica que se pretende inscribir excede por Norte, Sur y Este de la superficie que el promotor del expediente tiene acreditada en su título de propiedad y excede también de la superficie de la única parcela catastral que se identifica como propiedad en su título; (iii) que dicha representación gráfica invade la superficie que corresponde a las parcelas catastrales 9251915J1885S0001SP y 9251911YJ1885S0001XP de Bétera, propiedad de Reiman Inversiones S.L.; (iv) que se trata de una cuestión que ya suscitó debate en el propio Registro de la Propiedad de Moncada Uno, por cuanto la misma entidad ahora alegante, Reiman Inversiones S.L., solicitó anteriormente inscribir la base gráfica de las fincas de su propiedad -correspondientes a las fincas registrales de Bétera número 14.969, con C.R.U. 46043000984606, y número 21.290, con C.R.U. 46043000208061, de las que es actualmente titular registral- y dicha inscripción de base gráfica quedó suspendida por alegación del propietario colindante que ahora inicia el expediente de su propia finca, de modo que es evidente que existe un desacuerdo acerca de los límites de sus respectivas parcelas entre los propietarios de dichas fincas colindantes; (v) que solicita del Registrador la denegación de la inscripción de la representación gráfica presentada.

Fundamentos de Derecho:

I. Vistos los artículos 9, 18, 199 y concordantes de la Ley Hipotecaria, la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de Estado de Hacienda, por la que se

publica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad y la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y analizadas las alegaciones presentadas por la mercantil Reiman Inversiones S.L., resulta que no es posible incorporar al folio real la representación gráfica de la finca registral 7741-1 de Bétera por cuanto existen dudas fundadas de la posible invasión de otra finca colindante inmatriculada.

II. La mercantil Reiman Inversiones [sic] S.L., como titular de las parcelas catastrales de Bétera con Referencia catastral 9251915J1885S0001SP -inscrita a su nombre como fincas registrales 14.969 de Bétera, C.R.U. 46043000984606, y 21.290 de Bétera, C.R.U. 46043000208061- y con Referencia catastral 9251911YJ1885S0001XP -inscrita a su nombre como finca registral 27.274 de Bétera, C.R.U. 46043000265347-, se opone totalmente a la inscripción de la representación gráfica de la finca 7741-1 de Bétera, por cuanto supone, según sus alegaciones, una invasión de la superficie de las fincas de su propiedad. La delimitación de los linderos y de las respectivas superficies de las propiedades que se hallan en colindancia es una cuestión controvertida y discutida entre los propietarios de las distintas parcelas, como demuestra el hecho de que ya dio lugar a la suspensión de la inscripción de la base gráfica registral que en su día solicitó la ahora alegante Reiman Inversiones S.L. Y dicha suspensión fue motivada, precisamente, por las alegaciones presentadas por el ahora promotor del procedimiento de base gráfica de su propia finca, de modo que no existe acuerdo entre dichos propietarios sobre la extensión y los límites de sus respectivas parcelas.

III. La representación gráfica de la finca 7741-1 de Bétera que resulta del Informe de Validación frente a parcelario catastral incluido en la instancia, no ha contado, por tanto, con la participación y el consentimiento ab initio de la mercantil Reiman Inversiones S.L., propietaria de las fincas colindantes en su linde Este y en su linde Norte -colindante que ha sido notificada y a la que se le abrió plazo para presentar alegaciones-, quien ha presentado escrito de alegaciones fundado en la existencia de una discrepancia sobre la correcta configuración y la ubicación de los linderos de las distintas parcelas, de modo que dicha propuesta de base gráfica se halla inmersa en una situación de litigiosidad en la que se discute la correcta delimitación de las parcelas colindantes entre sí.

IV. El Registrador tiene duda fundada sobre la posible invasión de finca colindante inmatriculada, de modo que no siendo competencia del Registrador que suscribe resolver situaciones litigiosas o no incontrovertidas respecto a la configuración y los lindes de las parcelas, procede suspender la inscripción de dicha representación gráfica por este motivo, sin perjuicio de que los interesados puedan llegar a una avenencia o conformidad respecto a la correcta delimitación de sus parcelas o que pueda tramitarse el procedimiento de deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Se notifica la suspensión de la inscripción, quedando prorrogado el asiento de presentación de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Manuel Alberto Gomis y Segarra registrador/a de Registro de la Propiedad de Moncada 1 a día ocho de febrero de dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don. E. B. D. interpuso recurso el día 22 de febrero de 2024 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primero. La Ley Hipotecaria prohíbe expresamente emplear la oposición del titular de la finca colindante como motivo para denegar la inscripción. Además, no concurre causa legal que ampare la denegación.

La nota de calificación impugnada deniega la inscripción empleando como único argumento la mera oposición del titular de la finca colindante. Este motivo de denegación es contrario al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria que establece que el Registrador decidirá motivadamente sobre la inscripción de la identificación gráfica de la finca según su prudente criterio, sin que la mera oposición de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción:

“(…) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales (...)”

Además, dicho precepto dispone que el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. En el presente caso no concurren ninguno de los dos motivos previstos en la Ley para denegar la inscripción, puesto que la base gráfica de la finca colindante, cuyo titular ha manifestado oposición, no consta inscrita en el Registro ni resulta invadida. Tampoco se invade el dominio público. Por lo tanto, no concurre causa legal que ampare la denegación de la inscripción.

Segundo. La nota de calificación impugnada da lugar a indefensión por falta de motivación.

Una vez descartado el único fundamento por el que se deniega la inscripción, la nota de calificación queda totalmente vacía de fundamentos jurídicos, careciendo de motivación suficiente y produciendo una clara indefensión al recurrente que no puede conocer las razones por las que se ha tomado la decisión de denegar la inscripción.

El recurrente aportó una representación gráfica alternativa georreferenciada y firmada por un Ingeniero Técnico en Topografía colegiado en la que se realiza una representación gráfica de la finca y se señalan las coordenadas georreferenciadas derivadas del levantamiento topográfico realizado. Pues bien, en ningún momento el registrador argumenta por qué motivo considera que dicha delimitación supuestamente invade la finca colindante, limitándose a emplear un argumento genérico y válido para cualquier otro procedimiento: “tiene duda fundada sobre la posible invasión de finca colindante”.

Tercero. La finca se encuentra perfectamente delimitada por signos externos claros y visibles.

Como bien indica la representación gráfica alternativa georreferenciada y firmada por un Ingeniero Técnico en Topografía colegiado que se aportó a la instancia, la finca cuya base gráfica se pretende inscribir se encuentra perfectamente delimitada por los siguientes signos externos:

- El norte se encuentra delimitado por una acequia.
- El sur se encuentra delimitado por la carretera.

- En el este, la finca colindante se encuentra completamente vallada y, además, hay una acequia medianera que es paralela al vallado.
- El oeste se encuentra delimitado por el vallado de la finca colindante y, a continuación, por una acequia.

No existe ninguna posibilidad de invadir las fincas colindantes, resultando imposible la existencia de cualquier género de duda respecto de los límites de la finca. Tampoco resulta difícil apreciar los signos externos anteriores, puesto que son visibles, incluso, mediante una simple imagen de satélite obtenida de Google Maps que adjuntamos a continuación. Consideramos que merecen especial atención el vallado de la finca situada en el este y la acequia ubicada en el norte, ya que son los elementos que delimitan la finca que se pretende inscribir con las fincas del titular que se opuso a la inscripción: (...)

Sorprende sobremanera que el titular de las fincas colindantes se oponga a la inscripción, puesto que su finca ubicada al este se encuentra completamente vallada y su otra finca situada al norte está claramente delimitada por una acequia que tiene carácter medianero según el artículo 574 del Código Civil. A continuación, se muestra la delimitación realizada por el topógrafo en el informe que se adjuntó a la instancia presentada: (...)

Por último, manifestamos que la denegación de la inscripción supondría dejar al recurrente en un limbo jurídico, puesto que, en el presente caso, no procede ejercitar la acción de deslinde ante el orden jurisdiccional civil al existir una perfecta identificación y delimitación de la finca. Por ello, la única opción que le queda al recurrente es la de impugnar mediante el presente escrito la nota de calificación hasta lograr la inscripción de la descripción gráfica.

Por lo expuesto,

Solicita que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, con sus documentos y copias, se admita, se acuerde la anulación de la nota de calificación impugnada y se emita una nueva calificación registral positiva admitiendo la inscripción de la descripción gráfica.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 14 de marzo de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de octubre de 2021, 19 de enero, 21 de febrero y 7 de septiembre de 2022, 3 de julio, 27 de septiembre, 3 de octubre, 2, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 20, 24 y 27 de febrero de 2023.

1. En el presente caso, mediante instancia privada la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca 7.774/1 del término de Bétera, que pasa de una superficie registral de 469,50 metros cuadrados a una superficie de 659 metros cuadrados, solicitándose la inscripción de una rectificación de cabida de 189,50 metros cuadrados, acreditándose la geometría de la finca con georreferenciación alternativa a la de la parcela catastral con referencia: 9251918YJ1885S0001ZP, elaborado por el técnico don A. A. M., que incorpora informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa presentada de resultado positivo con código seguro de verificación.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación

negativa por dudas del registrador en la identidad de la finca, que funda en la existencia de un indicio de litigio sobre la delimitación de los linderos de la finca, basada en la oposición del colindante por el lindero norte y este notificado y en la anterior oposición del ahora promotor del expediente a la inscripción de la georreferenciación de la finca titularidad del colindante en un expediente del artículo 199, que se tramitó con anterioridad, lo que evidencia el indicio de litigio.

3. Contra dicha nota de calificación recurre uno de los cotitulares registrales alegando, en su escrito de interposición del recurso, que la denegación no puede basarse en la mera oposición de colindante, y en la falta de motivación de la calificación registral de las dudas en la identidad de la finca.

4. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

5. Hecha esta consideración formal, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Por lo que, en el presente caso, lo que se debate es si el registrador, con la nota de calificación negativa emitida, cumple con estos dos puntos de la doctrina citada.

6. Teniendo en cuenta lo anterior, procede analizar los motivos alegados por el recurrente para recurrir la nota de calificación. El primero de ellos es que el registrador no puede fundar su negativa exclusivamente en la oposición del colindante. Dicha afirmación no puede ser mantenida por esta Dirección General. El registrador constata en la nota de calificación la existencia de la alegación, entendiendo acreditada la invasión. Ciertamente, como declaró 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en

los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

7. La doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en Resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero esa especial consideración planteada por un colindante titular registral de la finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por ello declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 3 de julio, 3 de octubre y 2 de noviembre de 2023, que no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por alguno. Por tanto, en el presente caso, el primero de los motivos alegados por el recurrente para interponer el recurso no puede ser estimado, pues las dudas del registrador se basan en la oposición del colindante notificado, que el registrador valora como posible indicio de contienda judicial, unida a la oposición del ahora promotor del expediente a la inscripción de la georreferenciación de la finca del ahora colindante alegante.

8. En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, el registrador no se limita a hacer constar la existencia de las alegaciones para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, sino que atendiendo al contenido de la alegación del recurrente y al contenido del Registro, entrelaza la oposición del ahora colindante alegante con la oposición del ahora promotor del expediente en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que el colindante alegante solicitó la inscripción de la georreferenciación de su finca, para determinar que las mismas suponen un indicio de contienda sobre la delimitación de los linderos de la finca. Por tanto, el registrador funda sus dudas en la identidad de la finca en ambas oposiciones, en especial en la del colindante ahora notificación, que declara: «dicha representación gráfica invade la superficie que corresponde a las parcelas catastrales 9251915J1885S0001SP y 9251911YJ1885S0001XP de Bétera, propiedad de Reiman Inversiones S.L.; (iv) que se trata de una cuestión que ya suscitó debate en el propio Registro de la Propiedad de Moncada Uno, por cuanto la misma entidad ahora alegante, Reiman Inversiones S.L., solicitó anteriormente inscribir la base gráfica de las fincas de su propiedad -correspondientes a las fincas registrales de Bétera número 14.969, con C.R.U. 46043000984606, y número 21.290, con C.R.U. 46043000208061, de las que es actualmente titular registral- y dicha inscripción de base gráfica quedó suspendida por alegación del propietario colindante que ahora inicia el expediente de su propia finca, de modo que es evidente que existe un desacuerdo acerca de los límites de sus respectivas parcelas entre los propietarios de dichas fincas colindantes».

9. Dicha actuación es ajustada a la doctrina de esta Dirección General, cuando declara en Resoluciones como las de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024 que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el

registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. En el presente caso, el registrador entiende con acierto, que hay un indicio de controversia, puesto que una franja longitudinal de terreno situado en el lindero este y otra situada en el norte se intentaron inscribir por parte del titular registral de la finca registral 14.969 de Bétera, que se corresponde con las parcelas catastrales con referencia 9251915J1885S0001SP y 9251911YJ1885S0001XP, a lo que se opuso ahora el promotor del expediente, quien trata de inscribirlas ahora a su favor.

10. Y como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de justicia.

11. En cuanto a la afirmación del recurrente, cuando declara en su escrito de interposición del recurso que: «La finca se encuentra perfectamente delimitada por signos externos claros y visibles. Como bien indica la representación gráfica alternativa georreferenciada y firmada por un Ingeniero Técnico en Topografía colegiado que se aportó a la instancia, la finca cuya base gráfica se pretende inscribir se encuentra perfectamente delimitada por los siguientes signos externos: - El norte se encuentra delimitado por una acequia. - El sur se encuentra delimitado por la carretera. - En el este, la finca colindante se encuentra completamente vallada y, además, hay una acequia medianera que es paralela al vallado. - El oeste se encuentra delimitado por el vallado de la finca colindante y, a continuación, por una acequia. No existe ninguna posibilidad de invadir las fincas colindantes, resultando imposible la existencia de cualquier género de duda respecto de los límites de la finca», debe recordarse que, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no existe tal consentimiento, puesto que ambas partes solicitan la inscripción de esa franja longitudinal de terreno que transcurre junta al vallado del lindero este de la finca objeto del expediente a su nombre, lo que es indicio de una controversia latente, como indica el registrador en su nota de calificación.

12. Tampoco puede admitirse la alusión del recurrente relativa al estado de indefensión en el que le deja la nota de calificación, puesto que el registrador ha estimado que las alegaciones formuladas por el colindante son suficientes para impedir la culminación positiva del expediente. Le queda la posibilidad de lograr un acuerdo con el colindante, mediante un expediente del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la misma, o bien acudir al procedimiento judicial contradictorio contra el titular registral de la finca colindantes, para que el juez resuelva, practicadas las pruebas pertinentes, la controversia. Por tanto, ninguna indefensión resulta al recurrente de la nota de calificación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicios suficientes de contienda latente sobre la delimitación del lindero entre las fincas 7.774/1 y 14.969 del término de Bétera, a resolver con acuerdo en expediente de deslinde o conciliación registral o sin acuerdo, mediante el correspondiente juicio contradictorio.

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