

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 3180** *Resolución de 10 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 interino de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, por no describirse completamente la finca, por no acreditarse la no invasión de dominio público hidráulico y por invadir una finca registral colindante.*

En el recurso interpuesto por don R. G. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Las Palmas de Gran Canaria número 3, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, por no describirse completamente la finca, por no acreditarse la no invasión de dominio público hidráulico y por invadir una finca registral colindante.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita y ratificada ante el registrador el día 10 de agosto de 2023, don R. G. P., como cotitular registral de la finca número 42.299/bis del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, declaraba que la misma se correspondía con las parcelas catastrales con referencia: 35017A012004360000EE y 35017A012104360000EG, indicando que dicha división de la finca en dos parcelas catastrales se produjo por estar atravesada la finca por una acequia. Declaraba también que los linderos de la finca son: «Norte: con prolongación de la calle (...), las parcelas segregadas de A. G. P. y esposa (parcela 398) y con la parcela 399 y 016 los actuales Sur: con camino vecinal que conduce a (...) Este: con terrenos de doña C. N. H. Oeste: con don A. N. H.». Además, solicitaba la inscripción de un aumento de superficie de 41 metros cuadrados, dado que la finca registral medía 1.229 metros cuadrados y la suma de las dos parcelas catastrales tiene 1.270 metros cuadrados (971+299).

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 1766/2023.

Asiento 1415 del tomo 120 del Diario.

Presentado el 10/08/2023 a las 12:57:03 horas.

Defecto n.º 154.

Calificada, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, una instancia suscrita en esta ciudad el 10 de agosto de 2023 por Don R. G. P., presentada a las 12:57 horas del día diez de agosto último, asiento 1415 del diario 120, entrada 1766/2023, acompañada de dos

certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas el 2 de agosto de 2023, se suspende la inscripción de la misma en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Se solicita la inscripción de la base gráfica de una finca conforme a las certificaciones catastrales presentadas y antes indicadas, que indican un exceso de superficie que representa el 3,34 % de la cabida inscrita y no puede inscribirse por adolecer de los siguientes defectos subsanables:

1. Falta indicar la descripción completa de la finca objeto de inscripción, esto es, naturaleza, situación, superficie y linderos, de conformidad con los artículos 9b y 199 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

2. No se puede practicar la inscripción de base gráfica solicitada obtenida de las certificaciones catastrales que se acompañan, concretamente la parcela situada más al sur se solapa e invade una finca colindante al este, esto es, finca registral 3.234 de la sección 5.ª de Las Palmas de Gran Canaria. Fundamento jurídico: los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 165 de la Ley 4/2017 de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios protegidos de Canarias, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 17 de febrero, 3 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 22 y 27 de febrero, 8 y 21 de marzo, 13 y 24 de abril de 2018 y 21 de mayo de 2018, 18 de Diciembre de 2.018 y 4 de Septiembre de 2019.

3. Al estar las dos parcelas catastrales atravesada por una acequia que la divide en dos parcelas, según la instancia que se presenta, por lo que es preciso aportar informe de no invasión del dominio público hidráulico del Consejo Insular de Aguas conforme al artículo 58 de la Ley de Agua Canarias Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas.

El asiento 1415 del tomo 120 del Diario queda prorrogado por un plazo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la última notificación que de esta calificación se realice a los interesados. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable al no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con la Ley Hipotecaria, frente a la anterior nota de calificación podrá el interesado: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Utrera-Molina y Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 3 a día treinta y uno de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. P. interpuso recurso el día 20 de octubre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Descripción completa finca referencia catastral 35017A012004360000EE, contenida en la finca registral 42399/bis de 1229 metros cuadrados del Registro Propiedad tres.

Se solicita: por R. G. P. (...), la inscripción de la gráfica contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de 24 de marzo de 2022, correspondiente a la parcela de referencia catastral 35017A012004360000EE y como finca registral de 299 metros cuadrados.

Titulares de la finca:

- G. P., A. J., con DNI (...)
- M. C., A. M. G. con DNI (...)

En  $\frac{1}{3}$  del Pleno dominio con carácter ganancial.

Título: Expediente de Dominio.

Según mandamiento expedido el 4 de julio de 1966, por el Juzgado de Primera Instancia número 1, Las Palmas de Gran Canaria.

- G. P., R. A. con DNI (...)

En  $\frac{1}{3}$  del Pleno dominio con carácter privativo.

Título: Expediente de Dominio.

Según mandamiento expedido el 4 de julio de 1966, por el Juzgado de Primera Instancia número 1, Las Palmas de Gran Canaria.

- G. P., A. R. con DNI (...)

En  $\frac{1}{3}$  del Pleno dominio con carácter privativo.

Título: Donación.

Formalizada en escritura con fecha 25 de septiembre de 2006, autorizada por Juan Antonio Morell Salgado, n.º de protocolo 2.491.

Datos de la finca.

Municipio: Las Palmas de Gran Canaria 3.<sup>a</sup>

Comprendida actualmente la finca registral 42.399/bis, CRU: 35024000578921.

Naturaleza de la finca: 171 metros cuadrados, Asentamiento Rural y 128 metros cuadrados Naturaleza Rústica.

Localización (...)

Superficie terreno: 299 metros cuadrados.

Linderos: Noroeste: parcelas de referencia catastral 35017A012003970000EK, a nombre de R. G. P.; parcela 001601600DS50E0001XU, a nombre de A. R. G. P.; parcela 35017A012003980000ER, a nombre de A. J. G. P.; y parcela 35017A012003990000ED, a nombre de A. V. G.

Sudeste: parcelas de referencia catastral 35017A012003720000EI, a nombre de V. C. N. N. (...), actualmente adquirida por M. A. G. L. (...) y con la acequia parcela 35017A012000170000EI.

Sur: con la acequia parcela 35017A012000170000EI.

Descripción de la finca.

Parcela de terreno situado en el lugar denominado (...) término municipal de esta Ciudad (...)

Descripción completa finca referencia catastral 35017A012004360000EG, contenida en la finca registral 42399/bis, de 1229 metros cuadrados del Registro de la Propiedad tres.

Se solicita: por R. G. P. (...), la inscripción de la gráfica contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de 2 de agosto de 2023, correspondiente a la parcela de referencia catastral 35017A012004360000EG y como finca registral de 971 metros cuadrados.

Titulares de la finca:

- G. P., A. J., con DNI (...)
- M. C., A. M. G. con DNI (...)

En  $\frac{1}{3}$  dominio del Pleno dominio con carácter ganancial.

Título: Expediente de Dominio.

Según mandamiento expedido el 4 de julio de 1966, por el Juzgado de Primera Instancia número 1, Las Palmas de Gran Canaria.

– G. P., R. A. con DNI (...)

En  $\frac{1}{3}$  del Pleno dominio con carácter privativo.

Título: Expediente de Dominio.

Según mandamiento expedido el 4 de julio de 1966, por el Juzgado de Primera Instancia número 1, Las Palmas de Gran Canaria.

– G. P., A. R. con DNI (...)

En  $\frac{1}{3}$  del Pleno dominio con carácter privativo.

Título: Donación.

Formalizada en escritura con fecha 25 de septiembre de 2006, autorizada por Juan Antonio Morell Salgado, n.º de protocolo 2.491

Datos de la finca.

Municipio: Las Palmas de Gran Canaria 3.<sup>a</sup>

Comprendida actualmente la finca registral 42.399/bis, CRU: 35024000578921.

Naturaleza de la finca: 971 metros cuadrados, de Naturaleza Rústica.

Localización (...)

Superficie terreno: 971 metros cuadrados.

Linderos: Noroeste: con la acequia parcela 35017A012000170000EI; parcela de referencia catastral 35017A012003990000ED, a nombre de A. V. G. con DNI y parcela de los herederos de A. N. H.

Sudeste: Con la parcela de referencia catastral 35017A012003970000EK, cuya titularidad principal según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica viene a nombre de F. J. G. M.

Sur: Con Camino (...) con referencia catastral 35017A012090140000EE a nombre del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Descripción de la finca.

Rústica, parcela de terreno situado en el lugar denominado (...) término municipal de esta Ciudad.»

Mediante escrito, de fecha 3 de octubre de 2023, aportó al expediente la siguiente documentación:

- «1. Calificación no inscripción Registro 3 de 31-08-23.
2. Certificación catastral descriptiva y gráfica de 24-03-2022.
3. Certificación catastral descriptiva y gráfica de 2-08-2023.
4. Solicitud de inscripción RE 1766/2023 Registro tres.
5. Descripción completa finca Ref. Catastral 35017A012004360000EE.
6. Descripción completa finca Ref. Catastral 35017F012104360000EG.
7. Auto del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 1 de fecha 10-02-1997 asunto 0401/96 uno –expediente de dominio. Se observa [sic] que en escrito o recurso de indica, por error, 20-junio-1997 se acompaña compraventa de 21-1-1976.
8. Escritura de segregación de fecha 23-01-2004.
9. Plano de compraventa de 2-01-1976, firmado por las partes.
10. Resolución estimatoria Gerencia del Catastro de 30-06-2023.

11. Representación gráfica de situación actual y situación propuesta que se recogía expte 18557655.98/21.
12. Plano topográfico L. A. M. de 29-10-2012.
13. Acuerdo alteración Gerencia Catastro de 18-03-2022.
14. Rectificación catastral descriptiva y gráfica de 24-03-2022.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 27 de octubre de 2023 en el que, tras retirar el primer defecto a la vista del escrito de interposición del recurso, donde se subsanaba el mismo, ratificaba la calificación en todos sus extremos respecto de los defectos segundo y tercero y elevó el expediente a esta Dirección General el 31 de octubre de 2023.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 10, 18, 32, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5, 19 y 25 de abril, 31 de mayo, 8 de junio, 6 y 14 de septiembre y 24 de noviembre de 2022 y 8 de marzo, 3 y 25 de julio y 2 de noviembre de 2023.

1. En el presente caso, mediante instancia privada, ratificada ante el registrador, el recurrente solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca 42.399 bis del término de Las Palmas de Gran Canaria, que se integra por dos parcelas catastrales. Dicha división en dos parcelas catastrales se produce por el hecho de estar atravesada la finca por una acequia perteneciente al dominio público hidráulico. La finca registral tiene una superficie de 1.229 metros cuadrados, tras una segregación de dos fincas registrales, practicada el día 17 de marzo de 2004. Las dos georreferenciaciones catastrales que se aportan tienen una superficie de 971 y 299 metros cuadrados, que suman 1.270 metros cuadrados, resultando una diferencia superficial de 41 metros cuadrados, cuya inscripción se solicita.

A pesar de que la diferencia superficial no excede del 10 % de la cabida inscrita, de la propia dicción de la instancia privada se deriva que existe una discordancia con la realidad física manifestada por el hecho de que la finca registral está atravesada por una acequia. Por dicha razón la alteración catastral dividió la única parcela catastral en dos, para subsanar la discrepancia en el Catastro, solicitándose ahora la subsanación de la discordancia de la realidad registral, donde no se menciona la existencia de la acequia, con la física extrarregistral. Por esta razón se estima que estamos ante una solicitud tácita de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aunque en la instancia no se diga expresamente.

El registrador suspende la inscripción por los tres defectos indicados en la nota de calificación, de los que, en el informe en defensa de la nota, mantiene los expresados en segundo y tercer lugar, retirando el primero de ellos al haberse subsanado con el escrito del recurso. Por tanto, entiende que no puede inscribirse las georreferenciaciones aportadas por invasión de finca colindante con georreferenciación inscrita y porque no se ha acreditado, mediante el informe correspondiente la no invasión del dominio público hidráulico.

El interesado interpone recurso, completando la descripción de la finca, limitándose a exponer que procede la inscripción de la georreferenciación, aportando resolución del Catastro con la nueva situación de las parcelas y el título del dominio.

2. Respecto del primero de los defectos objeto de recurso (segundo de la nota de calificación), relativo a la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, el registrador funda su negativa en el solape de la georreferenciación

aportada con otra inscrita previamente y colindante con la finca objeto del presente recurso por el lindero este.

En concreto, la georreferenciación de la parcela catastral aportada, que figura como integrante de la finca 42.399 bis del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, solapa en una porción de 32,35 metros cuadrados con la georreferenciación inscrita de la finca registral 24.269 del citado término municipal. Dicho solape deriva del escenario de calificación conformado en la aplicación informática homologada para el tratamiento de las georreferenciaciones del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que el registrador puede utilizar para fundar su calificación, como han declarado las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de enero de 2019 u 8 de marzo de 2023, entre otras.

El defecto alegado por el registrador debe ser confirmado.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 25 de julio de 2023: «a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria».

Y ello debe ser así porque el solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general. Así se desprende del artículo 199.1 párrafo cuarto, primer inciso, 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». Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2022, está justificada la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita. Tal denegación es automática y obligada, sin que sea 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. Esta regla general puede tener excepciones, debido a las particulares circunstancias del caso concreto, como ocurrió en las Resoluciones de 31 de mayo, 7 y 14 de septiembre y 24 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023, pero no se dan en el presente caso.

3. Esta solución es aplicable por la protección que, a la georreferenciación inscrita, la de la finca 24.269 de Las Palmas de Gran Canaria, conceden los principios hipotecarios.

En primer lugar el principio de legitimación registral gráfica, puesto que conforme a lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real», puesto que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos» (cfr. artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 4 de noviembre de 2021, reiterada por otras Resoluciones, como la de 2 de noviembre de 2023, las coordenadas que conforman la geometría de la georreferenciación inscrita, no constituyen un simple dato de hecho, sino que, por el hecho de su inscripción registral, son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2022, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se

precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte.

Por tanto, el Registro protege al titular de la finca con georreferenciación inscrita, que deberá consentir la rectificación de su georreferenciación, ya sea mediante un expediente de deslinde parcial del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, sendos procedimientos del artículo 199 en los que sus respectivos promotores presenten simultáneamente georreferenciaciones que fijen un lindero consentido por ambos, o una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, en la que se aporten las georreferenciaciones consensuadas de las respectivas fincas.

4. El titular registral de la georreferenciación inscrita también resulta protegido por el principio de prioridad registral del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de manera que la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca colindante, cuando la georreferenciación aportada solapa con otra previamente inscrita, determina la preferencia del titular registral de la finca con georreferenciación inscrita. Y ahí radica la esencia de la protección registral, como regla general, en la determinación por la que el titular registral de esa finca nada tiene que hacer, siquiera comparecer, porque el registrador lo va a proteger con su calificación registral.

El legislador de la Ley 13/2015, alude a dicha preferencia de la georreferenciación previamente inscrita en el artículo 9.b) párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, cuando se refiere a la ausencia de dudas del registrador sobre la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, para lo cual debe valorar «la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada».

Es también manifestación del principio de oponibilidad de lo inscrito frente a terceros (artículo 13 de la Ley Hipotecaria) y de inoponibilidad de lo no inscrito frente a titular registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), pues se da preferencia al contenido del Registro –así debe considerarse a una georreferenciación inscrita previamente–, respecto al contenido extrarregistral –la georreferenciación contradictoria que ahora se pretende inscribir conformada sin la participación del titular registral de la invadida–. Al titular registral no le es oponible la georreferenciación contradictoria sin su consentimiento, salvo que se dicte resolución judicial recaída en procedimiento en el que haya sido parte.

Como consecuencia de ese principio de oponibilidad registral, que adquiere así una vertiente geográfica, dispone el artículo 9.b), párrafo séptimo: «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». Por tanto, nunca puede admitirse la inscripción de una georreferenciación correspondiente a una finca registral que solape con otra georreferenciación previamente inscrita, ya que ello implicaría la modificación de la superficie de esta última, sin que la georreferenciación ahora aportada goce de oponibilidad respecto a la inscrita. La situación es, precisamente, la inversa, la georreferenciación inscrita es la oponible a la que ahora se pretende inscribir. Y esa oponibilidad se hace efectiva con la calificación registral denegatoria.

5. Por tanto, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad, oponibilidad y legitimación registral gráfica, procede la denegación de la inscripción de la georreferenciación ahora presentada.

La georreferenciación de la finca 42.399 bis de Las Palmas de Gran Canaria no puede ser la presentada, sino otra distinta, que sea coherente con la de la finca 24.269, bien por acuerdo entre ambos colindantes, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, sendos expedientes del artículo 199 o 201 de la misma ley, presentados simultáneamente, con acuerdo de colindantes y georreferenciaciones coherentes, un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. La única forma de lograr la inscripción de la georreferenciación aportada es mediante la oportuna sentencia recaída en el juicio contradictorio seguido contra el titular registral de la finca 24.269 por el titular de la finca 42.399 bis, que ordene dicha inscripción y la rectificación de la georreferenciación inscrita. Por esta razón el defecto

alegado por el registrador debe ser confirmado, debiendo presentarse una nueva georreferenciación, ya no catastral, sino alternativa, por existir una inexactitud catastral, que respete el linde georreferenciado de la finca 24.269 del término de Las Palmas de Gran Canaria, circunstancia que tampoco es de difícil realización, atendidas las circunstancias físicas de las fincas implicadas.

Debe en este sentido 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, 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.

6. Respecto del segundo defecto (tercero de la nota de calificación) consistente en no haberse acreditado, mediante el informe correspondiente, la no invasión del dominio público hidráulico, no puede confirmarse.

Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre la invasión del dominio público. Así las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de abril de 2022 o 27 de julio de 2023 declararon que debe el registrador aclarar en su nota de calificación negativa si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía.

De encontrarnos ante este segundo supuesto (como es el caso que nos ocupa), lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador.

Igualmente, la Resolución de 25 de abril de 2022 declaró que no es procedente que el registrador, si estima que la georreferenciación aportada invade el dominio público, decida suspender la tramitación del procedimiento hasta tanto se pronuncie la Administración supuestamente perjudicada, previa notificación a ésta. Y ello porque el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no prevé tal actuación. Sí parece estar prevista en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, pero no cabe la aplicación analógica de este último precepto.

En definitiva, de no haber mediado el primer defecto, procedería dar tramitación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y notificar a la Administración titular de la acequia, por lo que el defecto expresado con el número 3 debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al defecto número 2 de la nota de calificación, pero estimarlo respecto al defecto número 3, lo que no altera el sentido de la calificación negativa, por no proceder la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria mientras no se modifique la georreferenciación que se pretende inscribir por acuerdo entre todos los interesados, u ordene su inscripción el juez competente, tras el pertinente juicio contradictorio, en defecto de acuerdo entre aquéllos.

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