

**GEORREFERENCIACIÓN**

1

**GEORREFERENCIACIÓN: TRAMITADO 199 LH: PROCEDE DENEGAR POR INVASION DE DOMINIO PÚBLICO**

El artículo 199 de la ley hipotecaria establece que “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. 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.”

En el presente caso, dada la especial protección que nuestro ordenamiento jurídico le concede al dominio público incluso no inscrito, y la presunción de validez de los actos administrativos como es el dictado por el Ayuntamiento de XXX, resultan fundadas dudas de probable riesgo de invasión del dominio público municipal, por lo cual ACUERDO denegar la inscripción de la georreferenciación y superficie pretendida de la finca.

**OBSERVACIONES:**

Si el interesado considera que el informe del ayuntamiento incorporado a la resolución del concejal de urbanismo no es correcto, debería promover su rectificación o impugnación donde proceda.

**GEORREFERENCIACIÓN: TRAMITADO ART 199 LH: PROCEDE DENEGAR su inscripción por coincidir en parte con otra ya finca inscrita.**

La georreferenciación que se pide inscribir para la finca registral xxx se superpone y coincide en parte con la que ya consta previamente inscrita para la finca xxx, en virtud de su inscripción xxx de fecha xxx

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece 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"

En análogo sentido, el artículo 9 de la ley requiere "la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada"

Por lo tanto, se deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida, por lo que ni siquiera procede iniciar el procedimiento del notificaciones del artículo 199 LH.

OBSERVACIONES: el interesado debería rectificar la georreferenciación que pretende inscribir para respetar la que ya consta inscrita, o alternativamente, promover y obtener un acuerdo de deslinde entre ambas propiedades y rectificación de la georreferenciación ya inscrita, incluso por comparecencia de ambas partes ante el registrador.

**GEORREFERENCIACIÓN: TRAMITADO ART 199 LH: PROCEDE SUSPENDER por dudas fundadas sobre invasión de finca colindante, existiendo oposición expresa del colindante.**

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. 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."

EN EL PRESENTE CASO, el registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de fincas colindantes, por los siguientes motivos:

1.- Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH, xxx

**GEORREFERENCIACIÓN: TRAMITADO ART 199 LH: PROCEDE DESESTIMAR OPOSICION FORMULADA**

Considerando: en relacion a las alegaciones del Sr. xxx:

xxx.- Primero: Que la georreferenciación que se pretende inscribir XXX no se refiere al inmueble catastral 30030000047713, como alega dicho señor, sino al que tiene referencia catastral 30037010004170000UJ.

.- Segundo: Que la georreferenciación y superficie de ese inmueble XXX 30037010004170000UJ, (que mide 25.777 m<sup>2</sup> según catastro), precisamente por ser una representación catastral, no menoscaba en modo alguno la representación y superficie catastral del inmueble 300701000251000UM, que el alegante dice ser de su propiedad.

.- Tercero: Que conforme a la resolución de la DGRN de 21/5/2018 “Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a 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».

.- Cuarto: Que conforme a la misma resolución citada “... es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la

representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante relativas a la falta de coincidencia de la representación gráfica que pretende inscribirse con los linderos y superficie de su finca. A la vista de dicho escrito la registradora concluye que existen «dudas debidas a las alegaciones aportadas y a la falta de coincidencia entre los linderos que consta en el Registro y de los de la certificación catastral aportada». Sin embargo, ni del escrito de oposición ni de la calificación resulta determinado en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, ni se expresa que pueda existir invasión de ésta. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.”

#### ACUERDO:

1º.- Tras tomar en consideración y valorar la alegación y oposición formulada y referida al inicio, acuerdo no estimar dicha alegación, por los motivos que resultan de los anteriores considerandos, que se refieren, en esencia, a que:

xxx.- la georreferenciación cuya inscripción se pretende se refiere a un inmueble distinto del señalado por el alegante.

.- el inmueble catastral del alegante no se ve afectado.

.- el alegante no expresa qué finca registral puede resultar afectada ni en qué modo o lugar concreto quedaría supuestamente afectada.

2º.- Proceder a inscribir la georreferenciación pretendida por el promotor para la finca registral xxx, como consecuencia de la tramitación del procedimiento del artículo 199 LH y de la calificación registral final del mismo.

3º.- Notificar al alegante la inscripción que se practique junto con el contenido del presente acuerdo.

Nota: Contra el presente acuerdo motivado de practicar inscripción la legislación vigente no prevee recurso alguno, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar judicialmente la inscripción que se practique.