

# Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VII). Principios consecuencia de la inscripción: la fe pública registral gráfica

*The geographical repercussions  
of the mortgage principles after  
Law 13/2015, of June 24 (VI):  
Principle's consequence  
of the registration: the principle  
of geographical public  
registration faith*

por

PEDRO FANDOS PONS  
*Registrador de la propiedad de Dolores y Doctor en Derecho*

**RESUMEN:** Comenzamos hace unos cuatro años esta serie de artículos sobre la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

Hemos pretendido, a lo largo de ellos, elaborar una interpretación evolutiva de la misma, basada en la extensión de su repercusión a todos los principios hipotecarios. Siguiendo el esquema trazado en el primero de los artículos, culminamos con los principios consecuencia del valor jurídico-sustantivo de la publicidad registral, derivados de la sustantividad de los pronunciamientos registrales. De entre ellos, queda por ver el más importante y trascendente: el principio de fe pública registral, posiblemente el más complicado de todos ellos, pues no hay un pronunciamiento legal expreso respecto a sus repercusiones geográficas. Por ello, dedicamos el último artículo de esta serie a indagar si la Ley 13/2015 ha introducido repercusiones geográficas respecto al principio de fe pública registral. Es decir, si podemos hablar de una repercusión geográfica del principio de fe pública registral, lo que denominaremos fe pública registral gráfica.

*ABSTRACT: We started this series of articles about the reform of the Mortgage Law operated by Law 13/2015 about four years ago. We have tried, throughout them, to elaborate an evolutionary interpretation of it, based on the extension of its repercussion to all mortgage principles. Following the scheme outlined in the first of the articles, we culminate with the principles resulting from the legal-substantive value of registry publicity, derived from the substantivity of registry pronouncements. Among them, possibly the most important and far-reaching remains to be seen: the principle of public registration faith, possibly the most complicated of all of them, since there is no express legal pronouncement regarding its geographical repercussions. For this reason, we dedicate the last article of this series to investigate whether Law 13/2015 has introduced geographical repercussions regarding the principle of public registration faith. If we can speak of a geographical repercussion of the principle of registration public faith, what we will call graphic registration public faith.*

**PALABRAS CLAVE:** Principio de fe pública registral. Georreferenciación. Inatacabilidad de la georreferenciación. Artículo 34 de la LH, descripción precisa. Consentimiento de colindantes. Calificación registral. Presunción *iures et de iure*.

**KEY WORDS:** Principle of public registry faith. Georeferencing. Unassailability of georeferencing. Article 34 of the Mortgage Law. Precise description. Consent of neighbours, registry qualification. Presumption *iures et de iures*.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN SU VERTIENTE LITERARIA. 2.1. CONCEP-

TO. 2.2. REQUISITOS. A) *Requisitos subjetivos*. B) *Los requisitos objetivos*. C) *Los requisitos formales*. 2.3. LOS EFECTOS DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL RESPECTO A LOS DATOS DESCRIPTIVOS. A) *Antes de publicarse la Ley 13/2015*. B) *Tras la publicación de la Ley 13/2015*.—III. LA VERTIENTE GEOGRÁFICA DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL. 3.1. CONCEPTO. 3.2. DIFERENCIAS ENTRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA. A) *Alcance de la protección* B) *Requisitos de aplicación*. C) *Distinta extensión de la aplicación*. 3.3 REQUISITOS DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL PARA SER PROTEGIDA POR LA FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA. A) *Una base gráfica registral, es decir, con efectos identificativos*. B) *El consentimiento expreso del colindante o colindantes implicados*. C) *La sanción de la autoridad competente*. 3.4. EFECTOS DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA. 3.5. EL RECONOCIMIENTO DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA.—IV. CONCLUSIONES.—V. EPÍLOGO.—VI. ABREVIATURAS.—VII. SENTENCIAS.—VIII. RESOLUCIONES.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

El principio de fe pública registral es uno de los principios hipotecarios que rige nuestro sistema registral, que es de abolengo germánico, por el cual, para proteger a los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aunque no concuerde con la realidad jurídica extrarregional. La exactitud registral presumida supone que el adquirente, con la extensión y contenido que determina el asiento registral, es mantenido en su adquisición, aunque la titularidad del transmitente resulte ineficaz por causas de nulidad o resolución, que no constan en el Registro y que, por tanto, el adquirente no puede conocer. Es decir, en la pugna entre la seguridad estática del derecho real y la seguridad dinámica de su tráfico, el legislador ha preferido esta última, siendo este principio hipotecario la traducción en el ámbito inmobiliario del principio de seguridad jurídica, que proclama el artículo 9.3 de la Constitución española.

En el presente artículo vamos a indagar si esa protección al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe se limita a la titularidad o puede extenderse también al objeto de derecho, que describe el asiento registral. No nos centramos en la figura del tercero y los requisitos que ha de reunir, que es el ámbito propio del principio de fe pública registral en su vertiente literaria. Al contrario, nos vamos a situar en el ámbito de protección del principio, no respecto a la posible inexactitud del título del transmitente, sino respecto al objeto del derecho. Es decir, si la enérgica protección del principio de fe pública registral, que mantiene en su adquisición al tercero del artículo 34 de la LH, se limita solo a esa titularidad, o puede extender-

se también al objeto. Y, caso de ser la respuesta afirmativa, qué requisitos debería reunir la descripción de la finca que merezca tal protección.

## II. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN SU VERTIENTE LITERARIA

### 2.1. CONCEPTO

Del principio de fe pública registral, podemos hablar desde dos puntos de vista, uno más clásico y otro más actual<sup>1</sup>, que es el que vamos a seguir aquí.

Desde ese punto de vista actual, podemos definir el principio de fe pública registral como el principio hipotecario, derivado de la eficacia ofensiva del Registro<sup>2</sup>, por el cual se protege la inscripción de la adquisición inmobiliaria de un tercero, a título oneroso y con buena fe, con base en la legitimación dispositiva del titular registral, cuando aparece una inexactitud registral por la concurrencia de una causa de nulidad o resolución del título del transmitente, que no resulta del contenido del Registro.

De este concepto resultan dos requisitos necesarios para que se produzca la situación de protección en que el principio consiste: una inexactitud registral y la aparición de un tercer adquirente, a título oneroso y de buena fe, que inscribe su derecho, el cual resulta protegido por el asiento registral<sup>3</sup>.

Desde un punto de vista jurisprudencial, el principio ha sido sistematizado con acierto por la STS 355/2007 de 20 de marzo, cuando dice en su antecedente Segundo que «*La doctrina del artículo 34 de la LH (RCL 1946/886) que procede dejar sentada comprende dos extremos: primero, que este precepto ampara las adquisiciones a non domino precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, tal y como se ha mantenido muy mayoritariamente por esta Sala; y segundo, que el mismo artículo no supone, necesariamente una transmisión intermedia que se anule o resuelva por causas que no consten en el Registro, ya que la primera parte de su párrafo goza de sustantividad propia para amparar a quien de buena fe adquiere a título oneroso del titular registral y a continuación inscribe su derecho, sin necesidad de que se anule o resuelva el de su propio transmitente. Esto último se comprende mejor si la conjunción “aunque” se interpreta como equivalente a “incluso cuando”, o imaginando antes de aquella un punto y coma en vez de una coma, y mejor aún si se recuerda que la Ley de 30 de diciembre de 1944 (RCL 1945/1), de reforma hipotecaria, antecedente inmediato del vigente Texto Refundido aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946 (RCL/ 1946/886), suprimió el artículo 23 de la Ley anterior, equivalente al 32 del vigente texto, por considerarlo innecesario tras el fortalecimiento de la*

*posición del tercero del artículo 34 y la consagración del principio de fe pública registral como elemento básico del sistema. Por eso, el Preámbulo de la Ley reformadora, al explicar la precisión del concepto de “tercero” que se llevaba a cabo en el artículo 34, aclaraba que por tal se entendería “únicamente al tercer adquirente”, es decir, al causahabiente de un titular registral por vía onerosa. Podría, es verdad, haberse sustituido la palabra “tercero” por la de “adquirente”, pero se ha estimado más indicado mantener un término habitual en nuestro lenguaje legislativo».*

Si un tercero adquiere de quien figura como titular en el Registro sin serlo, a pesar de la inexactitud registral respecto a la realidad material, quedará protegido si adquiere en los términos del artículo 34 de la LH. Y no le afectará la posible declaración de inexactitud previa a la inscripción, por la protección que le otorga el artículo 34. Esta protección se basa, como dice la RDGRN de 28 de junio de 2013, en la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, al presumirse su contenido exacto. Como consecuencia de ello, el tercero de buena fe a título oneroso adquiere con la extensión y contenido publicado.

## 2.2. REQUISITOS

Los requisitos para que opere tal protección se regulan en el artículo 34 de la LH al disponer: «*El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente».*

No procede en el presente artículo realizar un análisis exhaustivo de esos requisitos ni analizar el concepto de tercero del artículo 34. Estas cuestiones han sido profusamente estudiadas por la doctrina, produciendo intensos debates doctrinales. A la hora de indagar si el principio de fe pública registral adquiere una vertiente geográfica, tras entrar en vigor la Ley 13/2015, nos centramos, no en los requisitos de protección de la adquisición, sino en el grado de intensidad que deriva del principio respecto al objeto del derecho. Es decir, nos situamos en el ámbito de los efectos de la fe pública registral.

Pero conviene enumerarlos para describir la situación que merece la protección del principio. En este sentido, podemos clasificar los requisitos en subjetivos, objetivos y formales.

*A) Requisitos subjetivos*

Pasan por la existencia de tres personas:

a) Un tercero concreto, que va más allá del concepto puramente civil de tercero y que definimos como todo aquél extraño a una relación jurídica, pues debe tratarse de un tercero adquirente del dominio u otro derecho real. Ese tercero ha de tener buena fe, en el sentido de desconocer la inexactitud de la que puede adolecer el título de su transmitente, confiando en el contenido del Registro. Según la STS de 27 de octubre de 2008, la buena fe del adquirente es tanto el desconocimiento o ignorancia de la inexactitud del Registro como la creencia en la exactitud del mismo.

b) El transmitente en el negocio a título oneroso, que ha de ser titular registral por haber adquirido de otro titular registral. Este está investido de la facultad dispositiva, por aplicación del principio de legitimación registral del artículo 38 de la LH.

c) El titular material de un título de fecha anterior al del adquirente, sin acceso al Registro, lo que ocasiona la inexactitud registral, de la que protege el principio de fe pública registral. Como dijo la STS de 5 de marzo de 2013, el artículo 34 de la LH da carta de naturaleza a la transmisión de quien no es dueño, pues mantiene la adquisición del tercero hipotecario ante el Registro inexacto al tiempo de la transmisión, pero está sometido en su aplicación a criterios rigurosamente exigibles, como corresponde al importante efecto que produce. Lo que reitera la STS de 20 de abril de 2016, cuando recuerda la reiterada doctrina, según la cual el artículo 34 ampara las adquisiciones *a non domino* porque salva el defecto de titularidad o poder de disposición del transmitente, con facultades para transmitir la finca, según el Registro.

*B) Los requisitos objetivos*

Exigen la confluencia de tres negocios jurídicos:

a) El negocio celebrado entre el titular registral y el tercero adquirente, que ha de ser válido y eficaz y ser de carácter oneroso, por implicar para el adquirente una contraprestación o sacrificio económico, que el principio de fe pública registral trata de salvaguardar para conseguir que la inversión inmobiliaria sea más segura.

b) El negocio claudicante entre el titular registral transmitente en el negocio jurídico anterior y quien, a su vez se lo transmitió con anterioridad, que ha accedido al Registro, estando amenazado de nulidad o resolución,

sin que ello resulte del Registro. Es un título ajeno al tercer adquirente y que adolece de inexactitud, cuyo desconocimiento se presume, al no constar su causa en el Registro.

c) El negocio entre transmitente originario y un tercero extrarregional, que causa la inexactitud, al no haber accedido al Registro.

### *C) Los requisitos formales*

Pasan por la inscripción de la adquisición del tercero, que presupone la inscripción previa del derecho de su transmitente.

a) La inscripción del derecho de quien transmite al tercer adquirente del dominio o derecho real ha de ser previa a la de este, pues se requiere que este adquiera de titular regstral. Se plantea entonces la cuestión sobre si la inscripción debe ser previa al otorgamiento del título de transmisión, en virtud del cual adquiere el tercer adquirente, o si basta que el derecho esté inscrito, cuando se presenta en el Registro el título del tercer transmitente. Pero, en lo que respecta al estudio del presente artículo, en cualquier caso, la inscripción del derecho del transmitente debe ser previa o requisito para que pueda inscribirse la del tercer adquirente.

b) Para que el tercer adquirente quede protegido, debe inscribir también su título en el Registro, ya que no está obligado a ello. El tercer adquirente, no solo debe contratar confiado en el contenido del Registro, sino que debe seguir confiando en la protección que otorgan los asientos del Registro. Es decir, debe inscribir su propia adquisición para ser protegido, pues el Registro no protege a quien no pide su protección.

### 2.3. LOS EFECTOS DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL RESPECTO A LOS DATOS DESCRIPTIVOS

Los efectos que derivan de la fe pública registral del artículo 34 se centran en hacer inatacable la adquisición del tercero adquirente en negocio a título oneroso, que confiaba en el contenido del Registro, como institución encargada de la publicidad registral. Con ello consolida su situación jurídica en firme, transformando la presunción *iuris tantum* de exactitud del principio de legitimación registral, que admite prueba en contrario, en presunción *iures et de iure* de titularidad. Constituye este el efecto más intenso del principio de fe pública registral.

Surge entonces, para fijar la extensión del principio, determinar cuál es su ámbito de protección. Es decir, el ámbito dentro del cual está protegido

el tercero del artículo 34, que habla de mantener la adquisición por lo que resulte del contenido del Registro. Se protege al tercero de la inexactitud extrarregistral del título, pero ¿se limita esa protección solo a la titularidad o cabe su extensión a todo lo que resulta del asiento del transferente, principalmente, en lo referente al objeto del derecho, es decir, a la descripción de la finca?

El grado de intensidad de la protección del principio de fe pública registral siempre ha sido cuestionado, señalándose una serie de excepciones al mismo. Se excluían de su ámbito los datos relativos al Estado Civil. Dentro de ellas se incluían también los denominados datos de hecho, respecto de los cuales hemos de distinguir una evolución respecto a su relación con el principio de fe pública registral.

#### *A) Antes de publicarse la Ley 13/2015*

En la doctrina podemos observar una evolución desde una postura negativa a una postura más favorable a la extensión del principio de fe pública registral a los mal llamados datos de hecho.

a) La doctrina inmediatamente posterior a la reforma hipotecaria de 1944-46 entendió que los datos de hecho del asiento registral, en el que se basaba la adquisición del tercero, no estaban protegidos por el principio de fe pública registral<sup>4</sup>. Esos mal llamados datos de hecho, que debiéramos denominar datos geográficos, son relevantes para determinar la extensión de las facultades del derecho inscrito sobre un objeto determinado del territorio. Es decir, un objeto jurídico con una proyección geográfica.

b) Por ello, algunos autores, a partir de 1949, son partidarios de fortalecer la publicidad registral, extendiendo la protección del artículo 34 de la LH al espacio delimitado por la descripción de la finca registral, que aunque pueda ser imprecisa, será siempre susceptible de determinación<sup>5</sup>.

c) Esa idea se va abriendo paso en la doctrina, a medida que evoluciona la legislación, que trata de apoyar la descripción de la finca en datos físicos. Ello extiende el número de autores que considera conveniente que la protección del tercero se extienda a la superficie registral de la finca<sup>6</sup>. Si bien, la mayoría permiten la protección de los datos de hecho o geográficos a través del principio de legitimación, pero la niegan respecto al principio de fe pública registral. Y ello incluso tras la implantación del uso de bases gráficas en el Registro de la Propiedad, instaurado por la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000. Pero, desde entonces, ya MORALES MORENO vislumbra que en el futuro el principio de fe pública registral pueda extenderse a los datos geográficos<sup>7</sup>.

d) Es tras la reforma operada en el artículo 9 de la LH por la Ley 24/2001, cuando en la doctrina se abre paso la idea de aplicar los principios hipotecarios, entre ellos el de fe pública registral, a la identificación geográfica de la finca. Para DELGADO RAMOS es esta una cuestión inaplazable<sup>8</sup>. Una formulación concreta del principio de fe pública registral gráfica es la de VÁZQUEZ ASENJO, que la define y enuncia los requisitos para que puedan extenderse a la base gráfica los principios hipotecarios en toda su plenitud. Entre ellos el principio de fe pública registral, que hará indestructible la descripción geográfica de la finca que reúna una serie de requisitos<sup>9</sup>. Para ello, se distinguirá: una base gráfica con efectos identificativos, por tratar de una descripción geográfica precisa, haberse consentido y aportado por el titular registral solicitando su inscripción y haber obtenido una calificación registral positiva de coherencia; y una base gráfica registral con efectos descriptivos, por reunir además otros requisitos, cuales son el consentimiento de los colindantes y la sanción de la autoridad oficial competente. Con esos requisitos, el lindero ya no será solo identificativo, sino que tendrá también carácter descriptivo, pues las partes renuncian a cualquier controversia. El lindero no es un dato de hecho, sino un dato de enorme trascendencia jurídica, pues si está georreferenciado tiene efectos identificativos de la geometría de la finca y si su trazado se ha consentido por los dos colindantes, tiene efectos descriptivos, eliminando cualquier tipo de controversia y vinculando a los terceros adquirentes posteriores, si ese consentimiento consta en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, la jurisprudencia del TS siempre se mostró reacia a extender el principio a las circunstancias descriptivas de la finca. En casi todos los fallos se referían a circunstancias descriptivas literarias, que eran imprecisas. Esa imprecisión derivaba de la elasticidad en la descripción de las fincas, antes de la promulgación de la Ley 13/2015, que no impedía que el sistema funcionara, porque el mercado no demandaba más. Así, las STS de 7 de abril de 1981 y la de 31 de diciembre de 1999 entendían que la fe pública registral no garantiza los datos de hecho, pues el Registro carece de base física fechaciente, al reposar sobre simples manifestaciones de los otorgantes. Declarando la de 15 de junio de 1989 o la de 7 de febrero de 1998 que este principio no se extendía a circunstancias o datos de mero hecho, como la extensión o cabida de la finca, los linderos y demás, sino solo a los datos jurídicos, como la existencia del derecho real, la titularidad o el contenido del derecho, con una doctrina evidentemente errónea, a nuestro entender, dado que los datos como la superficie o los linderos son de enorme trascendencia jurídica en la delimitación del objeto del derecho y no son simples datos de hecho. Esta circunstancia cambia con la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

También la STS de 18 de mayo de 2012, declara que «*la fe pública registral se extiende únicamente a la titularidad de las fincas y no a sus*

*datos físicos —entre ellos, la realidad de su extensión superficial— y la protección que al tercero hipotecario confiere el artículo 34 de la LH afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente pero no se extiende al amparo de datos de hecho como tampoco le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación».*

Con mayor motivo lo excluía en los supuestos de doble inmatriculación, como situación patológica del Registro, derivada de una descripción de la finca meramente literaria, sin apoyo en una base física. Como decía la STS de 31 de mayo de 2013, la doble inmatriculación podía suponer la existencia de dos terceros hipotecarios, produciéndose una neutralización del principio, debiendo acudirse al Derecho civil puro para buscar la solución. Pero, como advirtió la STS de 19 de mayo de 2015, la neutralización de los principios registrales, derivada de la existencia de doble inmatriculación, no se aplica cuando solo uno de los adquirentes reúna los requisitos del artículo 34 de la LH. En ese caso, su adquisición deberá ser protegida conforme a la vigencia del principio de fe pública registral.

La DGRN, si bien no llega a reconocer la extensión del principio de fe pública registral a los linderos, sí reconoce la extensión del de legitimación registral a los mismos en resoluciones como la de 7 de junio de 2012, dado el carácter de presunción *iuris tantum* que tiene tal principio y la necesaria exactitud tendencial del Registro, también en materia de descripciones que eviten confusiones en relación con las fincas.

#### B) *Tras la publicación de la Ley 13/2015*

La incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento supone su principal novedad. Esta trae como consecuencia la expresa extensión del principio de legitimación registral a la delimitación y ubicación geográfica de la finca. Se plantea entonces la cuestión de si esta novedad puede producir alguna consecuencia, desde el punto de vista del principio de fe pública registral. Dicho de otro modo, si la presunción *iuris tantum* de exactitud registral, derivada del principio de legitimación registral puede transformarse en presunción *iures et de iure*, por aplicación del principio de fe pública registral, que adquiere así una vertiente geográfica. Y de ser esta respuesta afirmativa, como ya defendimos con anterioridad<sup>10</sup>, se plantea una segunda cuestión, relativa a la determinación de los requisitos que debe cumplir esa vertiente geográfica del principio de fe pública registral, o fe pública registral gráfica. Procede ahora indagar si existe una vertiente geográfica del principio de fe pública registral; si el mismo tiene cabida en la LH y cuales han de ser sus requisitos y consecuencias. Pero, frente a esta corriente favorable,

no debe desconocerse que existen autores que no entienden extensible la protección del artículo 34 de la LH a la descripción geográfica de la finca incorporada al asiento registral<sup>11</sup>.

### III. LA VERTIENTE GEOGRÁFICA DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

#### 3.1. CONCEPTO

Cuando hablamos de la vertiente geográfica del principio de fe pública registral no nos situamos en el plano de la adquisición del tercero, que debe reunir los requisitos del artículo 34. Nos situamos en el plano de los efectos del principio, para indagar, si como consecuencia de la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, puede plantearse la extensión de la protección del principio de fe pública registral a la ubicación y delimitación jurídica de la finca que la base gráfica registral proclama. Y si ello nos puede llevar al tradicional efecto de la fe pública registral: el de la inatacabilidad de esa exacta descripción, que debe imponerse frente a todos.

En el presente artículo defendemos una postura afirmativa respecto a la existencia de una repercusión geográfica del principio de fe pública registral. Pero, de igual modo que en el ámbito literario de la adquisición del tercero del artículo 34, no se protegen todas las adquisiciones, sino solo las realizadas a título oneroso y de buena fe, en el ámbito geográfico no se protegerá la aplicación del precepto a cualquier tipo de base gráfica registral, sino a aquellas que cumplan una serie de requisitos. Estos tendrán por objeto determinar la ausencia de cualquier tipo de incertidumbre o contienda, física o jurídica, respecto a la descripción, delimitación y ubicación geográfica y jurídica de la finca. Con ello se consigue una base gráfica registral inatacable, frente a posibles alteraciones no consentidas o no realizadas con el cumplimiento de los requisitos legales, con conocimiento y consentimiento expreso de todos los colindantes, cuando sea necesario.

Así, podemos definir la vertiente geográfica del principio de fe pública registral, que podemos denominar fe pública registral gráfica, como el principio hipotecario que protege al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe de la finca registral que tiene una base gráfica registral, elaborada sobre cartografía catastral, cuya delimitación y ubicación geográfica es precisa, con sanción de la autoridad competente, consentimiento expreso de los colindantes y sanción del registrador, mediante la calificación registral positiva.

### 3.2. DIFERENCIAS ENTRE EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL Y PE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICOS

Antes de entrar en la determinación de los requisitos que ha de cumplir una base gráfica registral para que pueda entrar dentro del ámbito de protección de la fe pública registral, es preciso señalar una serie de diferencias entre la vertiente geográfica del principio de legitimación registral y el de fe pública registral. Para analizarlas, hemos de partir de la distinción entre bases gráficas con efectos identificativos y bases gráficas con efectos descriptivos o de delimitación jurídica<sup>12</sup>.

La base gráfica con efectos identificativos es aquella que, cumpliendo con los requisitos legales, se ha incorporado a un asiento registral, bien en un procedimiento registral ordinario, conforme al artículo 9 de la LH, por no existir discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral, o bien a través de un expediente del título VI de la LH, que tiene por objeto la subsanación de esa discordancia, en la que se ha notificado a los titulares colindantes, sin que los mismos hayan realizado algún tipo de alegación, o de formularse, que no se haya admitido por el registrador. Estas gozarán de la presunción *iuris tantum* de exactitud de la ubicación y delimitación geográfica, que es susceptible de prueba en contrario. Por ello, el precepto habla de delimitación geográfica, es decir, aquella que resulta de georreferenciaciones públicas, generalmente de origen catastral y excepcionalmente alternativa a la misma, cumpliendo unos requisitos jurídicos y técnicos determinados legalmente. Ello determina una identificación geográfica del lindero, que supondría un primer estadio.

La base gráfica con efectos descriptivos es algo más. Para transformar los efectos identificativos de un lindero determinado en efectos descriptivos se requiere, además, el consentimiento expreso del titular colindante ante el registrador o en título público que acceda al Registro. No basta la mera notificación, se requiere el consentimiento expreso y la calificación registral de que con ese trazado no se está encubriendo ningún acto de modificación de entidad hipotecaria.

Esta distinción nos permite determinar una serie de diferencias entre el principio de legitimación registral gráfica y el principio de fe pública registral gráfica.

#### A) *Alcance de la protección*

La legitimación registral gráfica protege frente a cualquier ataque que se produzca en la identificación o delimitación geográfica relativa de la finca

correspondiente. Pero, esta será susceptible de prueba en contrario en juicio, correspondiendo la carga de la prueba a quien mantenga la inexactitud registral, pues es el Registro el que se presume exacto.

La fe pública registral gráfica ya no se mueve en el terreno de la identificación geográfica, sino en el de la descripción o delimitación jurídica, que comprende la descripción indubitable del perímetro de la finca y el consentimiento expreso del trazado del lindero propuesto por los titulares colindantes afectados, para delimitar jurídicamente la extensión de las facultades del dominio de sus respectivas fincas.

De lo anterior deriva otra diferencia. El ámbito de la protección del principio de legitimación registral opera respecto al perímetro de una finca completa, en unidad de acto, a los efectos de identificarla gráficamente para completar la descripción de la finca. El ámbito de la fe pública registral gráfica puede operar respecto a todo el perímetro de la finca, cuando consienten expresamente todos los colindantes, o respecto a alguno de sus linderos, consentido por ambos colindantes implicados, cuando el deslinde sea parcial, sin ser necesaria la unidad del acto. Ello quiere decir que el deslinde no requiere unidad de acto, sino que puede consolidarse a lo largo del tiempo, a medida que van ratificando expresamente el trazado cada uno de los colindantes.

#### *B) Diferentes requisitos de aplicación*

Los requisitos de existencia del principio de fe pública registral son más rigurosos que los que requiere el principio de legitimación registral. Ello debe ser así por los mayores efectos ofensivos que produce la fe pública registral gráfica. De igual modo que el principio de fe pública registral, en su vertiente literaria, solo protege al tercer adquirente en las condiciones determinadas en el artículo 34, que son más rigurosas que las exigidas para la protección del principio de legitimación registral, conforme a los artículos 1.3, 10.5 y 38 de la LH.

Por ello, la extensión del principio de legitimación registral a la georreferenciación inscrita de la finca, a la base gráfica registral, requiere el consentimiento del titular registral respecto al hecho de que la georreferenciación que el título incorpora se corresponde con la descripción y situación física de la finca. Además, requiere una calificación registral positiva de incorporación, bien cumpliendo los requisitos del artículo 9, o culminando con éxito la tramitación de cualquiera de los expedientes del título VI, que tienen por objeto la subsanación de una discordancia de la realidad registral con la física extraregistral. Es decir, los de los artículos 199 ante el registrador o 201 ante el notario.

Pero, como hemos dicho, la extensión de la protección del principio de fe pública registral requiere de requisitos adicionales, por ser más intensa que la derivada del principio de legitimación registral gráfica. De ahí el distinto papel que juega la intervención de los colindantes en ambos principios.

Para que la georreferenciación quede protegida por el principio de legitimación registral, se requiere la incorporación de la misma al asiento, que puede producirse:

a) En un procedimiento registral ordinario, cuando no hay discordancia con la realidad física que subsanar. Es decir, cumpliendo los requisitos del artículo 9 de la LH, sin notificación a colindantes afectados, precisamente, porque no los hay, cuestión que es objeto de calificación registral.

b) En un expediente para subsanar una discordancia de la realidad registral con la física extraregistral, ya sea el del artículo 199 de la LH ante el registrador, o el del artículo 201 ante el notario, los cuales se encuentran en régimen de alternatividad, por ser de jurisdicción voluntaria. Mediante ellos, el titular registral solicita la incorporación de la georreferenciación correcta de su finca registral y la rectificación de su descripción. En ambos basta la notificación a los colindantes, pero no es necesaria su intervención, pues ambos expedientes continúan, si transcurrido el plazo legal para formular alegaciones, no comparecen y guardan silencio. Incluso, si se oponen a la incorporación de la georreferenciación, puede esta alegación ser valorada por el registrador, quien puede optar por incorporar la georreferenciación, si no tiene dudas fundadas sobre la identidad geográfica de la finca. Y ello, precisamente, porque es una identificación de la finca registral susceptible de prueba en contrario.

En todo caso, la citación a colindantes es un trámite esencial del expediente, que para su tramitación solo requiere la solicitud del titular registral. Así lo ha entendido para el expediente del artículo 199 la RDGSJFP de 31 de mayo de 2022, aunque resulte que la georreferenciación aportada se solapa parcialmente con otra inscrita. Y ello parece desprenderse de la dicción literal del artículo 199, cuando dispone que: «*El registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado estos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas*». Sin embargo, la resolución ha sido criticada por diversos autores<sup>13</sup>.

No compartimos esas críticas doctrinales a la resolución, pues partimos de la diferenciación entre los requisitos aplicables a la legitimación registral gráfica y a la fe pública registral gráfica, que solo se aplicaría a la base gráfica registral con efectos descriptivos, en las que se ha eliminado cualquier atisbo de controversia. Es decir, a nuestro entender, el alcance del expediente del artículo 199 no es que la georreferenciación aportada goce de efectos

descriptivos. Dicho expediente tiene por objeto resolver una discordancia de la realidad registral con la física extraregistral, como resulta del artículo 198 de la misma. Y ello para lograr la consiguiente rectificación de la descripción, la incorporación de la georreferenciación de la finca y lograr la coordinación gráfica con el Catastro, si la georreferenciación incorporada es de origen catastral, o inicio del procedimiento para su coordinación gráfica, si es alternativa a la catastral.

La culminación exitosa del expediente se producirá por la consecución de tres hitos: la petición de inicio de expediente, la calificación registral positiva y la no oposición de colindantes. La georreferenciación así inscrita no tiene, a nuestro juicio, efectos de fe pública registral. Tan solo de legitimación registral, que se proclama expresamente y se producirá según lo dispuesto en el artículo 10.5 de la LH. En cambio, no existe tal proclamación legal expresa a efectos de fe pública registral, donde la Ley 13/2015 parece limitarla, implícitamente, a las inmatriculaciones posteriores a su entrada en vigor, que se practiquen al amparo del expediente de dominio del artículo 203 de la LH, con citación previa a colindantes, o a las que se produzcan por resolución judicial del artículo 204.5 de la LH. Para los números 1 a 4 del citado artículo 204, el artículo 207 impone una suspensión de los efectos de la fe pública por el transcurso de 2 años. A nuestro juicio, la producción de efectos descriptivos de la georreferenciación ha de ir indisolublemente ligado al acuerdo expreso con los colindantes, ya sea en un expediente de deslinde o en una conciliación registral, para lograr la ausencia de controversia, como requisito necesario para que la fe pública registral pueda extenderse a la descripción de la finca y proteger al tercer adquirente.

Pero, ese distinto alcance del expediente a efectos de legitimación registral y fe pública registral no justifica que, solicitado el inicio del expediente, la sola circunstancia de solape parcial de la georreferenciación aportada con otra georreferenciación inscrita de una finca colindante implique la denegación de la tramitación del expediente. Y entendemos que ello debe ser así con base a los siguientes argumentos:

1. Desde el punto de vista literal, el artículo 199 de la LH solo afirma que el registrador denegará la incorporación de la georreferenciación aportada cuando la misma solape con otra inscrita. Pero, en ningún momento afirma que esa circunstancia suponga denegación del expediente. Solicitando el presentante la tramitación de un expediente de jurisdicción voluntaria, el ejercicio de la función pública que asigna al registrador el citado artículo, la denegación de la prestación de esa función por invasión de una georreferenciación inscrita debiera ser expresa, toda vez que existen otros linderos a los que la georreferenciación puede o no puede afectar, circunstancia que el promotor del expediente querrá conocer, a los efectos de tomar una u otra decisión.

2. Desde un punto de vista sistemático, el artículo 199 en su segundo párrafo dispone que el registrador no podrá incorporar la georreferenciación sino tras notificarla, entre otros, a todos los titulares de las fincas colindantes, sin que el solape parcial con otra georreferenciación inscrita impida la notificación a aquellos colindantes, cuyas fincas no tengan georreferenciación inscrita y puedan resultar afectados por la georreferenciación aportada, aunque no se inscriba. Por ello, es en el párrafo cuarto cuando el artículo 199 ordena al registrador denegar la incorporación de la georreferenciación por invasión de la georreferenciación inscrita de otro colindante, sin necesidad de razonar y fundamentar las dudas en la identidad de la finca, como debe hacer en caso contrario, según reiterada doctrina de la Dirección General, en resoluciones como la de (por todas) 4 de noviembre de 2021, cuando confirma la calificación registral, pues «*contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en las sucesivas alteraciones catastrales, a lo que se suma la oposición del colindante*»; en esta valora especialmente que «*se sustenta con su título de dominio inscrito siendo la superficie registral coincidente con la catastral al tiempo de su inmatriculación*».

3. Desde un punto de vista lógico, salvo supuestos excepcionales, las fincas suelen tener más de un lindero, por lo que, aunque no pueda inscribirse la georreferenciación completa con respecto a uno de ellos, ello no es óbice, para que el promotor del expediente pueda tener una información completa de la situación de los restantes linderos, cuyas fincas no tienen georreferenciación inscrita y el trámite es preciso para que la calificación registral del expediente sea completa y unitaria, debiendo señalar todos los defectos que impidan la inscripción de la georreferenciación. A nuestro entender, no cabe inscripción parcial de las restantes lindes identificadas, cuyos titulares no se han opuesto a la inscripción de ese lindero georreferenciado aportado. La Ley Hipotecaria admite el deslinde parcial en el artículo 200, pero no parece admitir la inscripción parcial el artículo 199, pues solo contempla la incorporación de la georreferenciación para completar la descripción de la finca. El colindante afectado por la petición de inscripción de georreferenciación de una finca, que solapa parcialmente con la suya, tiene derecho a conocer esta circunstancia. Por esa razón debe ser notificado de ello. Pero, no necesita comparecer en el expediente y alegar, aunque puede hacerlo, porque estará protegido por los principios hipotecarios, circunstancia de la que deberá advertirle el registrador en la notificación.

4. Desde el punto de vista teleológico, si el objetivo del expediente del artículo 199 es la incorporación de la georreferenciación de la finca y la consiguiente rectificación de la descripción para subsanar la discordancia con la realidad física, el hecho de que ello no pueda lograrse en el seno del mismo, por invasión de finca colindante con georreferenciación inscrita, no implica que el promotor del expediente pueda disponer de toda la informa-

ción necesaria para que, en una hipotética conciliación registral posterior, pueda lograr su objetivo si logra el acuerdo con todos los colindantes que se hayan opuesto a la inscripción de su georreferenciación, no solo del que tiene una georreferenciación inscrita que está perjudicada, sino también de quien pudiera haberse opuesto, aunque no tenga su georreferenciación inscrita. Para ello es preciso que sea notificado en el expediente, aunque este no pueda ser culminado con éxito, por la invasión de base gráfica registral previa de finca colindante. Dicha falta de notificación podría convertir en infructuosa la hipotética conciliación registral posterior, si hay más de un colindante opositor.

En el supuesto de hecho de la resolución de 31 de mayo de 2022, la georreferenciación inscrita invadida se inscribió previamente a la que ahora se aporta para iniciar el expediente del artículo 199, cuya tramitación deniega el registrador. Por tanto, era una georreferenciación de origen catastral que se inmatriculó por la vía del artículo 205 de la LH, practicándose las notificaciones a colindantes a *posteriori*, como ordena el citado artículo y suspendiéndose los efectos de la fe pública registral durante dos años, conforme al artículo 207 de la LH, los cuales ya habían transcurrido. El colindante ahora promotor del expediente, posiblemente no se opusiera porque la misma respetaba su linde. Pero, cuando va a inscribir su georreferenciación se ha producido una alteración catastral que varía su georreferenciación y ahora pasa a invadir la de la finca inmatriculada con georreferenciación inscrita. Lógicamente, debe imponerse la protección de los principios registrales hipotecarios de legitimación registral y oponibilidad y el titular registral de la finca con georreferenciación inscrita debe ser protegido. Este no necesita comparecer si se opone, por lo que su comparecencia solo sería necesaria para consentir la georreferenciación propuesta y aportar la suya propia resultante, lo que implicaría una auténtica conciliación registral del artículo 103 bis de la LH. Pero, en un caso como el presente, donde la georreferenciación catastral ha accedido al Registro mediante el procedimiento del título público inmatriculador del artículo 205 de la LH, que es el dotado de menos garantías y donde posiblemente las discrepancias vengan derivadas de la aplicación de la normativa específica del Catastro y no de la legislación hipotecaria, es el que nos mueve a afirmar que los requisitos para que una georreferenciación inscrita goce de los efectos ofensivos de la fe pública registral debe reunir unos requisitos más restrictivos, que la hagan reunir unos efectos descriptivos y no solo identificativos. Y, a nuestro entender, también para gozar de efectos identificativos plenos, dadas las circunstancias del supuesto de hecho, era conveniente la notificación al colindante titular de la finca registral con georreferenciación inscrita, pues aunque esté protegido por el principio de oponibilidad y legitimación registral gráfica, puede con su alegación aportar información sobre el hecho. Y

ello porque la invasión puede ser meramente técnica, por falta de precisión de la cartografía y no jurídica, derivada de una perturbación de hecho del promotor del expediente. Si no alega nada, el registrador debe considerar que se ha dado esa perturbación y solo puede denegar. Pero, si considera que es un error, ambos pueden aportar las respectivas georreferenciaciones alternativas y resolver la inexactitud catastral a través del Registro, como conciliación registral del artículo 103 bis, que es la solución más deseable, puesto que la georreferenciación inscrita puede modificarse con acuerdo de ambos, pues admite prueba en contrario. Pero, para llegar a ella, con plenas garantías de que la misma permitirá inscribir la georreferenciación con acuerdo, difícil pero no imposible, debe culminarse la tramitación del expediente del artículo 199 de la LH, aunque esta sea infructuosa y no pueda lograr la inscripción de la georreferenciación aportada. Pero, si no puede, al menos debe proporcionar una información completa de las causas, es decir, de todos los problemas que lo impiden, como paso previo para poder solucionarlos e inscribir voluntariamente la georreferenciación aportada, objetivo final del titular registral de la finca. Y ello para no tener que acudir necesariamente a un procedimiento judicial, que siempre ha de ser el último recurso.

#### *C) Distinta extensión de su aplicación*

Puesto que el principio de legitimación registral gráfica se aplica a toda base gráfica registral, es decir, que consta en el asiento, el principio de fe pública registral solo se aplica a aquellas bases gráficas registrales, que reúnan requisitos adicionales, que le hacen alcanzar los efectos descriptivos, que implican la ausencia de contienda. Estos son los que le hacen ser merecedores de la más intensa protección, reconociéndose solo dos excepciones al principio, aquella en la que el principio se excluye o juega de modo matizado por producirse una colisión con una finca de titularidad pública, cuando así lo establezca la legislación sectorial aplicable y la doble inmatriculación como situación patológica del Registro.

#### **3.3. REQUISITOS DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL PARA SER PROTEGIDA POR LA FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA**

Se plantea entonces la cuestión de determinar cuáles deben ser esos requisitos que cumplir por una georreferenciación para que merezca esa protección tan intensa, como es la derivada del principio de fe pública registral.

Desde un punto de vista literario, la protección que la fe pública registral concede al tercer adquirente exige el cumplimiento de unos requisitos más rigurosos de los que exige la protección a todo tercero que deriva del artículo 32 de la LH, que regula el principio de oponibilidad.

Desde un punto de vista gráfico, del mismo modo, la extensión de ese principio de fe pública registral a la ubicación y delimitación geográfica de la finca exige el cumplimiento de unos requisitos más rigurosos de los que exige la extensión del principio de legitimación registral a la georreferenciación inscrita de la finca, que regula el artículo 10.5 en relación con los artículos 1.3 y 38 de la LH, que protegen al titular registral, pues tienen por objetivo la eliminación de cualquier tipo de controversia sobre la delimitación jurídica de la finca.

Deben basarse en una delimitación geográfica indubitada, sancionada oficialmente, con calificación registral positiva y consentida expresamente por los titulares de las fincas colindantes. Es decir, el deslinde de la finca, como facultad integrante del contenido del derecho de dominio.

Esos requisitos son los que nos permitirán afirmar que la base gráfica registral tiene unos efectos descriptivos, que se imponen frente a todo adquirente posterior. Podríamos afirmar que, en cierto modo, se trata de un traslado de la teoría del cuerpo cierto que utiliza el Tribunal Supremo al contenido de los libros registrales. En este sentido, como declaró la STS de 16 de junio de 2015, «*la doctrina de la venta como «cuerpo cierto» exige la existencia de linderos fijos e indubitados que ponen de manifiesto que las partes, lejos de atender a la real cabida del inmueble, han tenido en cuenta para fijar el objeto de la venta tales linderos y no la concreta superficie que se comprende en el perímetro fijado por los mismos, situación que no puede predicarse de aquellos supuestos en que por alguno de los vientos el lindero es incierto como ocurre en el presente caso, lo que lleva a considerar que las partes quisieron fijar como objeto una concreta extensión superficial cuya determinación habría de hacerse mediante la adecuada medición en relación con dicho lindero incierto*». Se trata de que la descripción literaria y georreferenciada de la finca registral, con unos linderos indubitados, tanto en su identidad como en su trazado, sea consentida por todos los titulares de las fincas implicados y sancionada por el registrador, para asegurar que no se encubren operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Todo ello con el objetivo de eliminar las posibilidades de contienda judicial respecto de la superficie y trazado de los linderos de la finca.

Vamos a tratar, por tanto, de determinar esos requisitos que consiguen que la base gráfica registral produzca los efectos descriptivos, que la hacen merecedora de la protección de la fe pública registral.

*A) Una base gráfica registral con efectos identificativos.*

Este es el primero de los requisitos que la base gráfica, que quiera cumplir unos efectos descriptivos debe cumplir. Es decir, ha de tratarse de una georreferenciación a la que sea extensible la protección que otorga el principio de legitimación registral, derivado de su acceso o susceptibilidad de acceso al asiento registral. Para ello es preciso:

- a) Que se ha producido en el seno de un procedimiento registral, en virtud de incorporación por el otorgante al título público presentado, consintiendo en que la misma se corresponde con la situación física del inmueble.
- b) Que se haya producido una calificación registral positiva de la georreferenciación aportada. Esta puede producirse en un procedimiento registral ordinario, que permita su incorporación por ser coherente con la descripción literaria y no existir colindantes afectados, por ser su identificación geográfica indubitable. O tras haberse culminado de forma exitosa un expediente que tiene por objeto la subsanación de la discordancia de la realidad registral con la física extraregistral de los artículos 199 o 201 de la LH, sin oposición expresa o con oposición insuficiente a la inscripción de la georreferenciación.
- c) Que la georreferenciación se haya incorporado, o sea susceptible de incorporación al asiento registral, al sistema de bases gráficas del Distrito Hipotecario y al Geoportal del Colegio de Registradores. Es decir, que pueda ser objeto de publicidad registral. Quedan excluidas aquellas georreferenciaciones identificadas de oficio por el registrador, para una mejor fundamentación de su calificación, o las que tienen un mero valor auxiliar de calificación registral, por no cumplir plenamente los efectos identificativos, al adolecer de una discordancia, cuya subsanación no ha sido solicitada mediante alguno de los expedientes del título VI de la Ley Hipotecaria. Dicho de otro modo, quedan excluidas todas las georreferenciaciones que se integran en la capa auxiliar de calificación registral del sistema de bases gráficas del Distrito Hipotecario.

Con ello, el registrador determina la correspondencia de los linderos registrales con los geográficos, permitiendo una descripción perimetral, pues las fincas lindan con fincas y no con personas determinadas. Ello permite dar un carácter más estable a la descripción de la finca, pues ya no constará que la misma linda al Norte con un lindero personal, sino con una finca registral concreta y determinada, que permanecerá invariable en el tiempo, salvo que su descripción se modifique a instancias de su titular registral.

Ello permite también la incorporación a la descripción literaria de los linderos identificados por su código registral único por parte del registrador, quien determina su correspondencia, por disponer de los elementos necesa-

rios para ello: el historial registral y la aplicación informática. Es esta una operación que afirma la colindancia, pero no el trazado del lindero, pues la línea trazada sobre la cartografía catastral, si bien establece una presunción de ubicación o localización relativa, no pretende resolver problemas de descripción o precisión del trazado de linderos entre colindantes.

La identificación exacta de los linderos nos facilita la determinación de los titulares, a efectos de que puedan prestar su consentimiento expreso, para que la base gráfica registral produzca efectos descriptivos. La base gráfica registral con efectos identificativos no puede cumplir con los efectos descriptivos, pues el registrador, a la hora de calificar, puede operar con un margen de tolerancia de un 10 % de la cabida inscrita. Es decir, puede calificar que la georreferenciación aportada es coherente con la descripción literaria cuando las diferencias entre la superficie del folio y la resultante de la georreferenciación es menor de un 10 %. Por eso, se dice que es una presunción de ubicación y delimitación geográfica relativa, aplicándose los efectos de la presunción *iuris tantum* en que consiste el principio de legitimación registral. Pero, cuando nos situamos en los efectos descriptivos, se consigue que lo que sea exacto es el trazado del lindero.

Primero porque, desde el punto de vista geográfico, ha sido trazado sobre material oficial, la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la LH.

Segundo, desde el punto de vista jurídico, porque ese trazado ha sido consentido por el propietario colindante, lo que excluye la posibilidad de controversia, tanto entre ellos, como respecto al tercer adquirente, que adquiere confiado en el contenido del Registro.

#### *B) El consentimiento expreso del colindante o colindantes implicados*

Es el segundo de los requisitos para que la base gráfica registral alcance efectos descriptivos. Tiene por objeto eliminar cualquier atisbo de controversia judicial sobre el trazado del lindero, que se convierte no solo en geográfico, sino también en jurídico. Si a la base gráfica registral de la finca le basta con la identificación indubitable del lindero, cuando no haya discordancia con la realidad física, o a su notificación cuando la haya, esto es insuficiente en el campo de los efectos descriptivos, que requieren el consentimiento expreso del colindante en cuestión.

Ello nos plantea el estudio de las circunstancias en las que debe ser prestado ese consentimiento.

a) En primer lugar, debe existir una petición expresa o tácita del titular registral para que la base gráfica registral con efectos identifi-

cativos pueda producir efectos descriptivos, que en cualquier caso necesitará consentimiento expreso de los titulares de las fincas registrales colindantes, o en su defecto, de los titulares de las parcelas catastrales colindantes.

b) En segundo lugar, desde un punto de vista subjetivo, se plantea la cuestión de la identidad de la persona que debe prestarlo. Es decir, qué colindante es quien ha de consentir que la finca de su vecino pueda tener una base gráfica registral con efectos descriptivos. Lógicamente, el vecino que consiente ha de ser, primeramente, el titular registral de la finca colindante. En su defecto, el catastral, cuando la finca no esté inscrita en el Registro de la Propiedad. Esa identidad podrá determinarse por la labor investigadora del registrador, que la facilita al interesado, o del titular registral de la finca, que pretende que su base gráfica registral tenga efectos descriptivos.

En todo caso, también será una circunstancia sujeta a la calificación registral. Cuando se trate de una propiedad horizontal, quien deberá comparecer para consentir es el presidente de la comunidad de propietarios, con el certificado del acuerdo, expedido por el secretario de la junta, tomado del Libro de Actas que este debe custodiar. El principal problema que se plantea en este campo es el de que no pueda determinarse quién es el titular registral, bien porque la finca está inscrita con una descripción meramente literaria, o porque no puede localizarse al titular registral para que preste su consentimiento. En ese caso, ello solo puede dar lugar a una calificación negativa del registrador, pues el consentimiento es requisito esencial para la constancia de los efectos descriptivos en el Registro de la Propiedad.

c) En tercer lugar, desde un punto de vista objetivo, lo que consiente es el trazado del lindero<sup>14</sup>, tal y como se describe en la georreferenciación aportada, que debe ser una perfecta representación gráfica descriptiva del inmueble. Si la catastral es exacta, será la que se utilice, pero si tiene cualquier tipo de discrepancia, deberá utilizarse una alternativa con el trazado de consenso entre ambos vecinos.

d) En cuarto lugar, el consentimiento debe ser expreso, sin ser suficiente la notificación y no oposición del colindante notificado, la cual puede valer para la aplicación del principio de legitimación, como presunción *iuris tantum* y, por tanto, susceptible de prueba en contrario, invirtiendo la carga de la prueba. Es el acuerdo de los colindantes lo que elimina la controversia y permite la extensión de la enérgica protección del principio de fe pública a la ubicación y delimitación jurídica de la finca.

e) En quinto lugar, el consentimiento ha de prestarse ante un funcionario público investido de fe pública notarial o registral, bien con ocasión de

la práctica de otro asiento registral, bien como operación registral específica, lo que nos permite diferenciar una serie de supuestos:

1. El consentimiento prestado con ocasión de la práctica de otro asiento inscribible, compareciendo en el título tanto el titular registral, quien solicita la constancia de los efectos descriptivos de la base gráfica, aportando una georreferenciación que cumpla los requisitos del artículo 9 de la LH, como los colindantes que consienten expresamente la georreferenciación incorporada de la finca, lo que implica el acuerdo sobre la precisa delimitación jurídica de la finca. Por ejemplo, con ocasión del otorgamiento de una escritura de compraventa.

2. El consentimiento expreso prestado en el título notarial que culmina el expediente de deslinde del artículo 200 de la LH con acuerdo expreso de todos los implicados sobre la precisa delimitación jurídica de la finca.

3. El consentimiento prestado y ratificado ante el registrador en el seno del expediente del artículo 199 de la LH, si existe discordancia, cuando notifica a todos los titulares de fincas registrales colindantes afectados (art. 199.1) y también de los catastrales afectados, cuando se trate de georreferenciación alternativa (art. 199.2), y todos ellos comparecen y consienten que la georreferenciación presentada es precisa y puede producir efectos descriptivos. Ello implica el acuerdo que convierte la georreferenciación con efectos identificativos en georreferenciación con efectos descriptivos, pues está dotada de una sustancia jurídica, que le concede, precisamente ese consentimiento.

4. El consentimiento prestado y ratificado ante el registrador, con ocasión de la tramitación de un expediente de conciliación del artículo 103 bis de la LH.

Por supuesto, los consentimientos han de someterse al tamiz de la calificación registral. El registrador calificará que la línea trazada por el lindero es lo suficientemente precisa como para que no haya duda de lo pretendido por los colindantes. Es decir, con ello se trata de evitar que mediante sucesivos deslindes puedan encubrirse actos de modificación de entidad hipotecaria. Ello determina que, obtenida una base gráfica registral con efectos descriptivos, su modificación registral solo pueda realizarse cumpliendo los requisitos impuestos por la legislación de ordenación territorial y urbanística, amparados en un título público, pero no se ampararán las actuaciones de hecho de un propietario sin título, que podrán provocar la correspondiente alteración catastral, por revelar una determinada capacidad económica objeto de tributación, pero nunca podrá provocar una alteración registral, si no se cumplen los requisitos legales.

C) *La sanción de la autoridad competente*

Los efectos descriptivos no se logran solamente con el consentimiento expreso del titular registral de la finca en cuestión y de los titulares de las fincas colindantes con aquella cuyo titular pretende que su base gráfica adquiera efectos descriptivos. Necesita además la sanción de la autoridad competente, que no puede ser otra que la Catastral, dado que la cartografía catastral es la básica para la identificación de las fincas colindantes (art. 10.1 de la LH). Y ello porque la identificación y descripción de las fincas no solo se hace en interés de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, representado por la ausencia de contienda entre los titulares registrales de fincas vecinas, sino también en interés de la Administración, a quien no solo le interesa conocer las titularidades seguras que el Registro publica, sino también las descripciones precisas que resulten del mismo, para poder coordinarlas con las representaciones gráficas de las parcelas catastrales, como finca funcional, presidida por su uso o valor económico.

Esa sanción de la autoridad catastral, tras la Ley 13/2015 y las Resoluciones Conjuntas de la DGRN y de la DGC de 26 de octubre de 2015 y de la DGSJFP y de la DGC de 23 de septiembre de 2020, puede producirse de dos formas, según cual sea el carácter de la georreferenciación que se aporte:

a) Si la georreferenciación es de origen catastral, la sola incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por medios telemáticos, que lleva como anexo el archivo GML catastral supone entender cumplido el requisito de la sanción de la autoridad competente.

b) Si la georreferenciación es alternativa a la catastral, además de cumplirse los requisitos que esta ha de cumplir para tener efectos identificativos, que son los jurídicos determinados en el artículo 9 b) párrafo 4.<sup>º</sup> de la LH y los técnicos a que se refiere el apartado 7<sup>º</sup> de la RC de 26 de octubre de 2015 citada, deben ser susceptibles de ser incorporadas inmediatamente a la cartografía catastral, sin ningún tipo de impedimento técnico, lo que puede acreditarse de dos modos:

1. Instando y culminando con éxito un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18.1 del TRLCI, que permita aportar al Registro directamente la nueva georreferenciación catastral.

2. Aportando un informe catastral de validación técnica de resultado positivo, que acredita que la georreferenciación alternativa resultará ser la catastral, cuando el Catastro practique la alteración en la cartografía catastral. En la práctica, por la facilidad y celeridad del servicio de validación técnica de la Dirección General del Catastro, posiblemente, este medio se impondrá al primero. Es decir, la producción de los efectos descriptivos a

la base gráfica registral con efectos identificativos incluye como requisito el de la coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral. Y en ese sentido es en el que debiera interpretarse el Apartado 2.º, número 2 de la RC citada de 23 de septiembre de 2020, cuando dispone: «*Para posibilitar la coordinación de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, podrá utilizarse el informe de validación gráfica alternativa que se obtiene a través de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro. Dicho informe se configura como un elemento indispensable para acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos que permiten incorporar una representación gráfica georreferenciada alternativa a la cartografía catastral, dándose cumplimiento a lo establecido, en tal sentido, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas».*

Es decir, que el informe catastral de validación técnica de resultado negativo no impide que la base gráfica tenga efectos identificativos y adquiera por el transcurso del plazo de 6 meses del artículo 10.5 de la LH, los efectos de la legitimación registral, como presunción *iuris tantum*, susceptible prueba en contrario. El informe de validación negativo impide la coordinación gráfica, pero no la inscripción de la georreferenciación como no coordinada, conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del número quinto de la RC de 26 de octubre de 2015, cuando dispone: «*Cuando el resultado del informe previo de validación sea negativo, si el registrador de la propiedad, tras la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, practica la inscripción solicitada, incorporará al folio real la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes, haciendo constar la circunstancia de que la descripción de la finca no ha quedado validada por el Catastro dando traslado a este, en el plazo de cinco días, de la información prevista en el número 2. a) y b) del apartado cuarto y un informe que detalle las causas que hayan impedido la coordinación. Cuando el informe de validación técnica del Catastro se haya realizado con posterioridad a la inscripción y su resultado sea negativo, el registrador de la propiedad hará constar en el folio real la circunstancia de que la representación gráfica inscrita de la finca registral no ha quedado validada por el Catastro*». Así lo ha entendido también la RDGSJFP de 8 de septiembre de 2021, que consideró oportuno aclarar el apartado segundo del punto primero de la Resolución Conjunta citada de 23 de septiembre de 2020, en el sentido de entender que, cuando esta dice que el informe de validación catastral negativo impedirá la coordinación de la representación gráfica alternativa, no está declarando que ello suponga un defecto que impida la inscripción de la georreferenciación, sino que lo que impide es la coordinación gráfica entre finca registral y parcela catastral, como unidades autónomas y distintas, lo que desde la perspectiva del principio de fe pública

registral, sí impide su extensión a la finca con georreferenciación inscrita pero no coordinada, por falta de sanción de la autoridad pública, es decir, la de la Dirección General del Catastro.

### 3.4. EFECTOS DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA

Como en la vertiente literaria, el principal efecto de la fe pública registral gráfica es el de establecer la inatacabilidad, basada en la presunción *iures et de iure*, referida a la descripción y georreferenciación de la finca con los requisitos indicados, en aquellas adquisiciones a que se refiere el artículo 34 de la LH. Y ello como consecuencia de la ausencia de contienda judicial sobre la descripción de la finca, acreditada por el consentimiento expreso de todos los colindantes y la calificación registral de que no se encubre ningún acto de modificación de entidad hipotecaria. Esa inatacabilidad comprende tanto el aspecto identificativo, como el descriptivo de esa base gráfica registral. Ello no quiere decir que la base gráfica registral con efectos descriptivos sea inamovible, sino que esta podrá modificarse mediante el cumplimiento de las garantías legales que se fijen, cuyo cumplimiento se somete a la calificación registral.

Pero, en la fe pública registral gráfica no se produce una *adquisición a non domino*, como ocurre en su vertiente literaria. Sin embargo, no se puede alterar o modificar la base gráfica registral de la finca con efectos descriptivos, aunque se demuestre la inexactitud de los consentimientos necesarios para producir el efecto descriptivo de la base gráfica registral, salvo el caso de que el material cartográfico u ortofotográfico sea defectuoso. En ese caso, la base gráfica será nula y no jugará el principio de fe pública registral, por aplicación del artículo 33 de la LH, pues la inscripción no convalida actos o contratos nulos con arreglo a las leyes, dado que la inscripción carece, también en su vertiente gráfica, de eficacia sanatoria.

Por tanto, la base gráfica registral con efectos descriptivos ya no puede ser objeto de un nuevo expediente del artículo 199 o 201 de la LH, pues ya se ha descrito con precisión en el asiento. Su descoordinación gráfica posterior, por actuaciones unilaterales del Catastro, solo es un hecho que no produce efectos jurídicos, más allá de la posibilidad de nueva coordinación gráfica. Y ello debe ser así porque el Catastro ha de tener en cuenta alteraciones que proceden de actuaciones de hecho, reveladoras de capacidad económica objeto de tributación, las cuales no tendrán acceso al Registro, sin que se cumplan todos los requisitos para ello.

No se reconocerá más excepción a la protección del principio, en el ámbito registral gráfico, que el de la posible colisión de la georreferenciación de una finca de titularidad privada, con otra pública, cuando así lo determine

la legislación sectorial específica y en los supuestos de doble inmatriculación. Es decir, cuando la finca doblemente inmatriculada lo esté en favor de dos titulares distintos y los dos reúnan los requisitos del artículo 34 de la LH, pues se neutraliza la protección de los principios hipotecarios. Si alguno de esos titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada goza de georreferenciación inscrita, tiene una prueba de mejor derecho que el titular registral que tiene una descripción meramente literaria, lo cual determinará una inversión de la carga de la prueba. Pero, ello es consecuencia del principio de legitimación registral gráfica del artículo 10.5 de la LH y no de la protección del principio de fe pública registral.

### 3.5. EL RECONOCIMIENTO DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL GRÁFICA

#### A) *El reconocimiento legal expreso*

De todos los principios hipotecarios tradicionales a los que se refiere la Ley 13/2015 en diversos preceptos y con técnica legislativa asistemática, el principio de fe pública registral gráfica es el único que no goza de reconocimiento legal expreso. El legislador no se atrevió a extender expresamente sus drásticas consecuencias a la descripción georreferenciada de la finca, configurada con unos rigurosos requisitos. Sin embargo, a nuestro juicio, el camino de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario exige que ese reconocimiento legal expreso llegue tarde o temprano.

Quizás la única mención al respecto pueda extraerse de la dicción del artículo 207 de la LH, limitado al caso de las inmatriculaciones, cuando dispone: «*Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación*».

La fe pública registral no se extenderá inmediatamente a las inmatriculaciones de fincas que se produzcan en un expediente de equidistribución urbanística, de concentración parcelaria, expropiación forzosa, o sean fincas de titularidad pública derivada de un procedimiento administrativo de deslinde (art. 204); que se produzcan por doble título público traslativo (art. 205) y por certificación administrativa de dominio (art. 206). En estos casos, el artículo 207 establece una suspensión de los efectos de la fe pública registral por un plazo de dos años, transcurridos los cuales se extenderá su protección también a estos supuestos de inmatriculación.

A contrario sensu, ello quiere decir que las inmatriculaciones que se produzcan por la vía del expediente de dominio del artículo 203 de la LH, o por sentencia judicial (art. 204.5), sí que producen los efectos de la fe pública registral y puede oponerse la descripción a tercero, desde el momento de la práctica del asiento. Y ello, porque en ambos casos, el procedimiento está rodeado de una serie de garantías, como la notificación a colindantes.

El reconocimiento legal del principio de fe pública registral no deja de ser limitado a supuestos de inmatriculación y fragmentario, pues excluye de la misma a todas las fincas previamente inscritas que puedan incorporar la georreferenciación al asiento. Por ello, sería conveniente un reconocimiento expreso y sistemático del principio, que permitiera a todos los titulares registrales gozar de la extensión de los efectos de la fe pública registral a la descripción e identificación geográfica de la finca registral.

#### B) *El reconocimiento doctrinal*

En la doctrina, como hemos visto anteriormente, se observa una posición muy amplia contraria a la extensión del principio de fe pública registral a los datos descriptivos y a la georreferenciación inscrita de la finca, que niega la vertiente geográfica de la fe pública registral, como entiende JEREZ DELGADO. Pero, existe otra postura más favorable a la extensión del principio a los aspectos relativos a la descripción de la finca, incluida su georreferenciación. En esta posición podemos distinguir dos posturas: quien defiende esa extensión por el mero hecho de constar inscrita la georreferenciación de la finca, entre quienes destaca DELGADO RAMOS, quien con argumentos contundentes, propugna la extensión del principio de fe pública registral a cualquier georreferenciación inscrita, aunque no esté dotada de los requisitos que hemos determinado anteriormente<sup>15</sup>. No cabe duda de que dicha postura puede ser mantenida, pero dadas las reticencias doctrinales y jurisprudenciales a dicha extensión, quizás fuera necesario introducir garantías adicionales mayores que favorecieran el reconocimiento del principio con toda su plenitud y extensión. En esta posición destaca VÁZQUEZ ASENJO quien entiende que deben exigirse requisitos especiales para la extensión del principio a la georreferenciación de la finca, para guardar una simetría con la vertiente literaria del principio, en la que se exigen unos requisitos especiales al tercero para ser protegido.

A nuestro juicio, este último criterio intermedio es el que podría vencer las reticencias jurisprudenciales a la extensión del principio a los mal llamados datos de hecho. La falta de un reconocimiento legal expreso se superaría añadiendo un nuevo párrafo al artículo 34 de la LH, referido no a los requisitos de la adquisición, vertiente literaria del principio de fe pública

registral, sino a la base gráfica de la finca registral con efectos descriptivos, que la hagan merecedora de la protección de la fe pública registral. El párrafo podría redactarse de la siguiente manera:

*«La protección derivada de los párrafos anteriores se extenderá a la descripción de la finca y su georreferenciación inscrita con consentimiento expreso del titular registral y de los titulares registrales de las fincas colindantes, prestado sobre una georreferenciación catastral, o alternativa, un informe catastral de valoración técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo y la calificación registral sobre el cumplimiento de los requisitos del artículo 9 de esta Ley. En ese caso, el tercero subadquirente no podrá ser perjudicado por las futuras controversias en la descripción de la finca, que resulten de causas extraregistrales y podrá modificar la georreferenciación inscrita identificando la operación registral y cumpliendo los demás requisitos legales, que serán calificados por el registrador».*

### C) *El reconocimiento jurisprudencial*

No hay ninguna STS que haya reconocido la extensión del principio a los datos descriptivos de la finca, que sigue denominando datos de hecho. Pero, en la DGSJFP observamos una tendencia cada vez más favorable a la extensión de los principios hipotecarios a los datos descriptivos de la finca, primero con respecto al principio de legitimación y recientemente hacia el principio de fe pública registral.

Así la RDGSJFP de 4 de noviembre de 2021, declaró que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino 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.

Posteriormente, la RDGSJFP de 5 de abril de 2022 reconoce expresamente la vertiente geográfica de los principios de especialidad, legitimación registral, prioridad y tracto sucesivo, pero no cita expresamente el principio de fe pública registral, pero tampoco lo excluye, pues alude al mismo sin nombrarlo expresamente<sup>16</sup>.

Sí cuestiona directamente la extensión de la protección del principio de fe pública a la georreferenciación de la finca frente al dominio público la RDGSJFP de 25 de abril de 2022. En ella, al cuestionarse si la inscripción de la georreferenciación de una finca goza de la protección del artículo 34 de la LH incluso frente al dominio público, en este caso, una vía pecuaria,

declaró que: «*Aunque hipotéticamente pudiera resultar aplicable en materia de vías pecuarias la protección del artículo 34 de la LH, la manera de evitar o enervar tal hipotética protección no puede ser la de practicar un asiento que no derive del inicio de un procedimiento de deslinde en el que el titular registral tenga la intervención que la Ley le concede*». Es decir, parece reconocer implícitamente que la inscripción de la georreferenciación de la finca protege al tercero del artículo 34. Pero, para evitar que aparezca, debe practicarse el correspondiente asiento derivado del expediente administrativo de deslinde correspondiente, pues es el único que permite rectificar situaciones registrales contradictorias. No determina si la protección de la fe pública registral se aplica al tercero del artículo 34, si se invade el dominio público y no resulta del Registro la actuación administrativa ejecutiva correspondiente. Tampoco determina si el conocimiento de la situación de declaración administrativa de dominio público es suficiente para enervar la protección del artículo 34.

Posteriormente, la RDGSJFP de 5 de mayo de 2022 aborda por fin la cuestión de un modo directo, distinguiendo según se produzca el conflicto, derivado de la inexactitud registral, entre colindantes privados, o entre un colindante privado y un colindante público, declarando que: «*la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que este se rige por el principio constitucional de inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna*». Entiende la resolución que la protección de la fe pública registral es máxima cuando el conflicto derivado de la inexactitud registral enfrenta a dos titulares colindantes, de carácter privado. Pero, opera de modo matizado si se trata de un colindante público, el cual podrá ejercitar sus acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria, derivadas del principio de inalienabilidad del dominio público, cuando así se determine legalmente.

Así, como acertadamente, a nuestro juicio, señala DELGADO RAMOS<sup>17</sup>, podemos distinguir:

a) Supuestos en los que la protección opera en su grado máximo, como:

— El relativo a los montes de titularidad pública, pues el artículo 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, dispone: «*la resolución definitiva del expediente de deslinde es título suficiente, según el caso, para la*

*inmatriculación del monte, para la inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y para la cancelación de las anotaciones practicadas con motivo del deslinde en fincas excluidas del monte deslindado. Esta resolución no será título suficiente para rectificar los derechos anteriormente inscritos a favor de los terceros a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».*

— El relativo a las vías pecuarias, pues conforme al artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias «*el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados*». Y añade que «*la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde (...) En todo caso, quienes se consideren afectados por la resolución aprobatoria del deslinde podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos y solicitar la anotación preventiva de la correspondiente reclamación judicial*».

— El relativo al dominio público hidráulico, conforme al artículo 95 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, al señalar que «*la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial*».

b) Supuestos en los que el principio opera de forma matizada, como en materia de dominio público marítimo terrestre, pues conforme al artículo 13 de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, las inscripciones registrales no pueden prevalecer frente al carácter demanial de los bienes deslindados y conforme a la disposición transitoria primera, «*en los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras. Si bien, los titulares registrales de los terrenos, amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que resulten comprendidos en el deslinde practicado pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y*

*aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en los términos previstos en el apartado segundo de esta disposición», es decir, pasarán a ser titulares de «un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión».*

Pero, también hay que observar que la necesidad del consentimiento expreso del colindante para que la base gráfica registral adquiera efectos descriptivos termina con esta situación, pues permite a la Administración consentir la georreferenciación que se le aporta por el titular privado, si no se invade dominio público, aunque no se haya culminado el oportuno deslinde, o aunque este no se haya inscrito todavía.

#### IV. CONCLUSIONES

I. Para el reconocimiento del principio de fe pública registral, en su vertiente geográfica, es preciso distinguir entre:

a) El concepto de incorporación de la georreferenciación al asiento, que permita establecer la coherencia entre la descripción literaria de la finca y su representación gráfica georreferenciada y su indubitable relación con las fincas colindantes, cuyo objetivo principal será el de establecer la relación de coordinación gráfica con el Catastro.

b) El concepto de deslinde, que es una de las facultades que integran el contenido del derecho del dominio, conforme al artículo 384 del Código Civil. El derecho de dominio es el derecho real más intenso que concede el ordenamiento jurídico a una persona respecto a una cosa consistente en una porción determinada del territorio, susceptible de dominio privado, por integrar el conjunto de facultades que integran su contenido mínimo. El deslinde tiene por objeto convertir en inatacable la descripción de una finca, ante la ausencia fehaciente de contienda, por concurrir el consentimiento de todos los colindantes.

Mientras que para la incorporación de la georreferenciación basta la actuación del propietario y la ausencia de oposición de los colindantes, para el deslinde se necesita consentimiento de todos o de alguno de los titulares colindantes de una finca.

II. La reforma de la Ley 13/2015 no regula expresamente la vertiente geográfica del principio de fe pública registral, pero lo reconoce implícitamente al distinguir como expedientes distintos los de incorporación de la georreferenciación y rectificación de la descripción para lograr la coordinación gráfica con el Catastro en los artículos 199 y 201 de la LH y el de deslinde en el

artículo 200. En la medida en que para culminar con éxito los primeros basta la notificación y no oposición de los colindantes notificados y para culminar el segundo se requiere el consentimiento expreso de los mismos, distinta ha de ser la trascendencia jurídica que se dé a ambos. A nuestro entender, el resultado positivo de los primeros estará protegido por el principio de legitimación registral gráfica del artículo 10.5 de la LH, susceptible de prueba en contra en juicio. Pero, el resultado positivo del expediente de deslinde, con acuerdo expreso de todos los colindantes, ha de estar protegido por el principio de fe pública registral, que adquiere una vertiente geográfica, en cuanto a que dicho consentimiento ha de prestarse sobre la base de una georreferenciación, catastral o alternativa, y cuyo efecto será la inatacabilidad de la descripción literaria de la finca, definida por su georreferenciación ratificada.

III. Basándonos en la conclusión anterior, la protección al tercero hipotecario del artículo 34 requiere requisitos especiales, dada la enérgica protección que se deriva del principio de fe pública registral, en su vertiente literaria, también deben ser especiales los requisitos para que el mismo pueda extenderse a la descripción, ubicación y delimitación jurídica de la finca, los cuales han de determinarse legalmente en una posterior reforma.

IV. Esos requisitos adicionales deben garantizar la ausencia de contienda tanto en la delimitación geográfica, que ha de ser precisa y con sanción de la autoridad pública competente, como en la jurídica, que ha de gozar del consentimiento expreso de todos los colindantes implicados y de una calificación registral favorable, para que no se trate de encubrir un acto de modificación de entidad hipotecaria no documentado.

V. Surge entonces el concepto de la base gráfica registral, con efectos descriptivos, o base gráfica registral ratificada, única que puede entrar en el ámbito de la protección de la fe pública registral en su vertiente geográfica, como presunción *iures et de iure* de inatacabilidad. Esta circunstancia, como supuesto máximo de seguridad jurídica, distinta de la presunción de ubicación y delimitación geográfica que implica el principio de legitimación registral gráfica, debe hacerse constar en el texto del asiento y tematizarse en un color distinto del que identifica a las georreferenciaciones inscritas, conforme a los artículos 9, 199 o 201 de la Ley Hipotecaria, precisamente por la concurrencia de los requisitos adicionales citados.

VI. Y, aunque, a diferencia de los restantes principios hipotecarios, no existe un reconocimiento legal expreso de esa vertiente geográfica del principio de fe pública registral, pues la protección de la adquisición del tercero se refiere a la vertiente literaria, la Ley no excluye esta repercusión, aunque debería regularse con carácter expreso. La protección de la fe pública registral en los supuestos de inmatriculación de la finca se refiere a la vertiente literaria del principio y no a su vertiente gráfica, que a día de hoy no tiene reconocimiento legal.

VII. El reconocimiento del principio de la fe pública registral, en su vertiente geográfica, permitirá determinar que la protección registral de la descripción, ubicación y delimitación física que implica la vertiente del principio de legitimación registral gráfica, se extienda también a la jurídica de la finca. Y ello por la concurrencia del consentimiento expreso de todos los colindantes implicados, que da sustancia jurídica a un elemento geográfico, como son las coordenadas de georreferenciación, que trazan la línea geográfica, consentida por el colindante sobre una cartografía y en un sistema de coordenadas determinadas legalmente. Y ello como expresión de la facultad de deslindar la finca que corresponde al propietario y a los colindantes, conforme al artículo 384 del Código Civil, como declaró la RDGRN de 16 de enero de 2007, que excluye la contienda sobre la propiedad, al precisar el amojonamiento de las fincas, delimitándolas material y extensamente mediante el trazado de la línea perimetral divisoria, precisándose de esta forma los derechos que corresponden a los titulares interesados, sin que ello suponga el ejercicio de acción reivindicatoria alguna, como declaró la STS de 10 de febrero de 1997.

VIII. A consecuencia de ello, la delimitación geográfica y jurídica de la finca se convertirá en inatacable y no susceptible de acciones reivindicatorias por terceros posteriores, que conocían por el Registro esa situación de inatacabilidad. Ello determina que no puedan ser considerados terceros de buena fe, produciendo la base gráfica registral ratificada los efectos defensivos del principio de legitimación registral y los ofensivos derivados de la fe pública registral. Así, la descripción y georreferenciación ratificada se impondrá a todo subadquirente, impidiendo que este pueda discutirla, al poder conocerla por el contenido del Registro. Por ello, el reconocimiento legal expreso de la protección del principio de fe pública registral a la base gráfica registral con efectos descriptivos es preciso para seguir evolucionando en la protección que deriva de los asientos registrales y en la disminución de la conflictividad en la delimitación de las fincas, basada en su deslinde, con garantías de precisión, de manera voluntaria y no forzada. Como consecuencia de ello, podrá transformarse la jurisprudencia del TS contraria a la extensión del principio de fe pública registral a los datos de hecho con trascendencia jurídica en la delimitación del objeto del derecho real publicado, que es la finca registral.

IX. A diferencia de lo que ocurre en el ámbito del principio de legitimación registral, donde la incorporación de la georreferenciación debe hacerse en unidad de acto y requiere que ninguno de los titulares colindantes notificados se oponga, o que la oposición sea considerada por el registrador sin entidad suficiente para impedir la inscripción, sin que quepa la inscripción parcial de alguno de los linderos de la finca; en ámbito del principio de fe pública registral si se admite el deslinde parcial, sin unidad

de acto. Así se desprende de lo dispuesto en el artículo 200 de la LH, cuando dispone en su párrafo 2.º: «*Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse*», o de lo dispuesto en su párrafo 5º, cuando dispone: «*Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente*». Así lo ha entendido la RDGRN de 6 de abril de 2016, declarando en su fundamento de derecho cuarto, que cuando la alteración no afecta a todo el perímetro de ambas fincas, sino solo al lindero común, sin juzgar ni prejuzgar cómo quedan los restantes, el deslinde es parcial y no puede exigirse la coordinación gráfica Registro-Catastro ni en consecuencia la aportación de certificación catastral en que se refleje el deslinde, pues «*no es requisito previo para la inscripción registral de un deslinde, sino un efecto deseable y persegurable de la previa inscripción registral y la interoperabilidad y comunicación con el Catastro inmobiliario*». Pero, «*lo que sí que ha de expresar necesariamente la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas*». Dicha circunstancia debe quedar necesariamente reflejada en el asiento, en la aplicación gráfica homologada para el tratamiento de bases gráficas del Distrito Hipotecario y en el Geoportal Registral, para su general conocimiento, pues de la citada resolución se desprende que ese lindero es indiscutible y oponible a todo subadquirente. La base gráfica registral ratificada se originará cuando haya consentido el último de los colindantes, aunque sea en actos posteriores.

X. En vista de todo ello, la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario deberá contener varias capas de la cartografía registral, como temática del dominio inscrito:

1. La capa auxiliar con valor de calificación registral, por haber sido identificadas registralmente antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015; o por haber sido identificadas de oficio por el registrador para una mejor fundamentación de la calificación registral gráfica, por existir una discordancia entre el Registro y la realidad física, sin que se haya solicitado la rectificación, o por no haberse culminado con éxito los expedientes del artículo 199 o 201 de la LH.

2. La capa de cartografía registral con efectos jurídicos, en la que distinguimos:

- a) Las fincas cuya georreferenciación está incorporada al asiento, para completar la descripción de la finca, permitiendo el inicio del procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro. Estas se protegerán por el principio de legitimación registral, presumiendo su ubicación y delimitación geográfica.

fica y serán susceptibles de prueba en contrario y que estarán tematizadas en el geoportal registral con un color propio.

b) Las fincas cuya base gráfica registral está total o parcialmente ratificada, en las que, a su vez, distinguiremos:

— Las totalmente deslindadas porque han sido ratificadas por todos los colindantes, que ya no completa, sino que define la descripción exacta de la finca, que estarán protegidas por el principio de fe pública registral, en cuanto que serán inatacables para los terceros subadquirentes y no podrán ser objeto de acciones reivindicatorias, pues la ausencia de contienda judicial estará determinada *ab initio* desde el momento de adquisición de la finca, por virtud de causa que resulta del Registro. Estas han de haber alcanzado la coordinación gráfica con el Catastro y estarán tematizadas en su color propio en la aplicación homologada de bases gráficas del Distrito Hipotecario y en el Geoportal Registral.

— Las deslindadas parcialmente, porque solo alguno de sus linderos ha sido ratificado por el colindante, definiendo o trazando con seguridad e inatacabilidad solo alguno de los lados de la geometría de la finca, presumiendo además de su delimitación geográfica, su trazado jurídico, inatacable para los terceros subadquirentes, pues ha sido trazado por acuerdo de los colindantes, que consta registralmente. En este caso, siendo el deslinde parcial no es requisito el alcanzar la coordinación gráfica registro-catastro, pues el acuerdo alcanzado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, sino a uno de los linderos. El trazado del lindero se tematizará en su color propio en la herramienta homologada de bases gráficas del Distrito Hipotecario y en el Geoportal Registral.

## V. EPÍLOGO

Finalizamos con este artículo el camino comenzado en 2018, en el que tratábamos de elaborar una interpretación evolutiva de la importante y trascendente reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Hemos tratado de concluir que la misma reconoce los principios hipotecarios clásicos y los revitaliza añadiendo una vertiente geográfica a todos ellos, salvo el principio de fe pública registral, en el cual se ha limitado a una protección referida al principio de fe pública registral en su vertiente literaria, la protección de la adquisición del tercero.

A quien haya tenido la paciencia de llegar hasta aquí, nuestro agradecimiento. Como toda teoría tiene aspectos discutibles, pero la discrepancia jurídica siempre es sana, enriquece y hace evolucionar, pues nadie está en posesión de la verdad y expresar ideas siempre es un acto de humildad, pues supone hacerlas públicas y someterlas a la crítica científica.

Pero, antes de finalizar esta serie podemos formular unas conclusiones generales, a modo de resumen de nuestra teoría, con relación a cada uno de los principios hipotecarios de los que hemos tratado.

1. Respecto al principio de rogación, no se requiere una rogación especial para la inscripción de la georreferenciación de la finca, cuando el registrador no tenga dudas en la identidad de la finca, no haya colindantes afectados y se cumplan todos los requisitos del artículo 9 de la LH. Por ello, para quien es potestativa la incorporación de la georreferenciación al asiento es para el registrador, pues la forma de practicar la inscripción no está dentro del ámbito de la rogación, sino que viene regulada por la Ley. Solo la subsanación de una discordancia de la descripción registral de la finca con la realidad física extraregistral requiere rogación expresa o tácita.

2. La calificación registral gráfica es una nueva fase que se abre en el procedimiento registral cuando el título presentado contenga o incorpore una georreferenciación, que el registrador deberá calificar con los criterios del artículo 9 de la LH, como aspecto o circunstancia de la descripción que puede o debe constar en el asiento. Esa calificación registral gráfica comprenderá el análisis de correspondencia de la descripción literaria de la finca con la de la parcela catastral correspondiente y el de coordinación gráfica de la georreferenciación registral auxiliar con valor de calificación con la georreferenciación aportada por el otorgante del título. La calificación negativa determinará que se expresen en la nota de calificación las causas que han llevado al registrador a emitirla y su comunicación al Catastro, pero no impedirá la práctica del asiento, cuando la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento y lo impedirá en aquellos supuestos en los que sí lo sea.

3. En el caso del principio de especialidad registral gráfica, la georreferenciación de la finca se convierte en una nueva circunstancia del asiento, con la característica especial de su origen electrónico, integrado por un GML registral, que incorpora al asiento de presentación originado por el título presentado las coordenadas de georreferenciación, que dibujan el contorno o perímetro de la finca y determinan la superficie de la misma y se convierten en un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que proceda, 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. La firma electrónica reconocida del registrador de ese archivo electrónico GML registral en ningún caso sustituye a la firma del asiento que ha de hacer el registrador en caso de calificación positiva. Esa firma electrónica se utiliza como medio para permitir, mediante la generación del CSV correspondiente la

incrustación del mismo en el asiento, para identificarlo y posibilitar la incorporación de una circunstancia electrónica, como es el archivo GML, a un asiento literario.

4. Respecto al principio de trato sucesivo registral gráfico, una vez incorporada la georreferenciación al asiento, cualquier modificación descriptiva de la finca debe apoyarse en la situación geográfica anterior, incluso en las operaciones de segregación, donde la incorporación de la georreferenciación debe alcanzar no solo a la finca segregada, sino también a la finca resto, salvo en el caso de que existan segregaciones previas que no han tenido acceso al Registro, que impiden la exacta delimitación de la finca resto. En las divisiones horizontales y complejos inmobiliarios, la coordinación gráfica se referirá a la finca matriz, que se mantiene. La mejora de los instrumentos cartográficos de los que dispone el registrador o las actualizaciones de la cartografía catastral no entran dentro del ámbito del principio del trato sucesivo registral gráfico, sino que suponen una mejora en los instrumentos que sirven para identificar geográficamente las fincas registrales.

5. Respecto al principio de prioridad registral gráfica, cuando existan presentados dos títulos relativos a la misma finca, que incorporen georreferenciaciones contradictorias entre sí, el mismo determina que el orden de despacho de los títulos es el que resulta del orden cronológico de su presentación en el Registro.

6. En cuanto al principio de oponibilidad registral gráfica este se produce con la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento correspondiente, momento a partir del cual puede oponerse a todo tercero que no sea el titular registral y no podrá inscribirse otra que se le oponga o sea contradictoria, sin la previa rectificación de la que está inscrita, sea voluntaria o forzosamente, por mandato de la autoridad judicial.

7. La legitimación registral gráfica implica que la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento implica que se presume *iuris tantum* la ubicación y delimitación geográfica de la finca registral, sin que sus efectos deriven del procedimiento de coordinación gráfica, que es un hecho sin efectos jurídicos, los cuales arrancan del asiento y no de una circunstancia externa al mismo. Desde el punto de vista procesal, el principio permite la prueba en contrario, que implica una inversión de la carga de la prueba, pues aquel que sostenga una ubicación y delimitación geográfica de la finca distinta de la que resulta de la georreferenciación inscrita corresponde su prueba en juicio seguido contra el titular registral de la finca con georreferenciación inscrita.

8. El principio de fe pública registral, en su vertiente geográfica, es el único que carece de reconocimiento legal expreso, siendo las escasas alusio-

nes de la Ley al mismo referidas a su vertiente literaria de mantenimiento de la adquisición del tercero. Pero la protección del mismo aplicada a la ubicación y delimitación jurídica de la finca, que la hagan inatacable requiere de la determinación de una serie de requisitos especiales, determinados por la Ley, de igual modo que los exige la protección de la adquisición del tercero en el artículo 34 de la LH, que regula esa vertiente literaria y al cual habría que añadir una parte o inciso referido a su vertiente gráfica, basada en la ausencia de contienda.

Por todo ello, a nuestro juicio, con todos sus defectos, la Ley 13/2015 merece un juicio favorable, como paso importante hacia un Registro digital y gráfico, que sigue esperando ese desarrollo reglamentario. Con ello, una vez consolidado el sistema e identificadas geográficamente las fincas registrales, se abre una nueva fase en la evolución del Derecho Inmobiliario Registral, el de los mercados de recursos energéticos, los cuales se asignan en último término a las fincas en las que se consumen, siempre que sean pesables, contables o medibles. Pero, ello ya será materia u objeto de estudio en otro artículo, o en una nueva saga de ellos.

## VI. ABREVIATURAS

Artículo:	art.
CSV:	Código Seguro de Verificación.
DG:	Dirección General.
DGC:	Dirección General del Catastro.
DGRN;	Dirección General de los Registros y del Notariado.
DGSJFP:	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
FD:	Fundamento de Derecho.
GML:	Geographical Markup Language.
LH:	Ley Hipotecaria.
PNOA:	Plan Nacional de Ortofotografía Aérea.
RH:	Reglamento Hipotecario.
RC:	Resolución Conjunta.
RD:	Real Decreto.
RDL:	Real Decreto Ley
RDGRN:	Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
RDGSJFP:	Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
TRLCI:	Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.
UTM:	Universal Tranverse Mercator.

## VII. SENTENCIAS

- STS de 7 de octubre de 1981.
- STS de 7 de febrero de 1988.
- STS de 15 de junio de 1989.
- STS de 10 de febrero de 1997.
- STS de 31 de diciembre de 1999.
- STS de 27 de octubre de 2008.
- STS de 18 de mayo de 2012.
- STS de 5 de marzo de 2013
- STS de 31 de mayo de 2013.
- STS de 19 de mayo de 2015.
- STS de 16 de junio de 2015.
- STS de 20 de abril de 2016.

## VIII. RESOLUCIONES

- RDGRN de 16 de enero de 2007.
- RDGRN de 7 de junio de 2012.
- RDGRN de 28 de junio de 2013.
- RDGRN de 6 de abril de 2016.
- RDGSJFP de 8 de septiembre de 2021.
- RDSJFP de 4 de noviembre de 2021.
- RDGSJFP de 5 de abril de 2022.
- RDGSJFP de 25 de abril de 2022.
- RDGSJFP de 5 de mayo de 2022.

## IX. BIBLIOGRAFÍA

- DELGADO RAMOS, J. (2007): Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad, [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com), diciembre 2007.
- (2013): Las bases gráficas registrales y la interoperabilidad geográfica al servicio de la seguridad jurídica, [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com), noviembre 2013.
- (2020): La Ley 13/2015 y los principios generales del sistema registral español. ¿los respeta o los incumple? La aplicación de los principios de prioridad, legitimación y fe pública registral a la inscripción de la georreferenciación de las fincas, [regispro.es](http://regispro.es), entrada de 3 de noviembre de 2020.
- (2022): Doctrina de la DGSF sobre la aplicación de los principios registrales a la georreferenciación inscrita, [regispro.es](http://regispro.es), entrada de 29 de abril de 2022.
- (2022): Georreferenciación y artículo 34 de la LH: aplicación del principio de fe pública registral a la georreferenciación inscrita: de modo pleno, en colisiones de

- dominio privado, y matizado o excluido en colisiones con el dominio público, regispro.es, entrada de 28 de mayo de 2022.
- (2022): RDGSJFP de 31 de mayo de 2022, aunque la georreferenciación pretendida invada claramente otra ya inscrita, ha de tramitarse el procedimiento del artículo 199. Reseña y comentario crítico, regispro.es entrada de 28 de junio de 2022.
- (2022): *Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro. Estudio especial del artículo 199 de la LH*, Aferre, 31 y sigs.
- DÍEZ PICAZO, L. (2008): *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial III. Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*. Colegio de Registradores, 519 y sigs.
- ESQUIROL JIMÉNEZ, V. (2022): Representación gráfica que solapa con otras fincas registrales inscritas. Comentario a la resolución de 31 de mayo de 2022 en notariosyregistradores.com, entrada de 5 de julio de 2022.
- FANDOS PONS, P. (2016): Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales, Tirant lo Blanch, 629 y sigs.
- GARCÍA ARANGO, L. (1949): Elementos de hecho (boceto), *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 259, 772 y sigs.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1993): *Derecho Inmobiliario Registral*, tomo II, Civitas, 403 y sigs.
- GORDILLO CAÑAS, A. (2006): El principio de fe pública registral (I), *Anuario de Derecho Civil*, número LIX de 2 de abril de 2006, 509 a 655.
- JEREZ DELGADO, C. (2016): El sistema registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio ¿nuevos principios hipotecarios?, *Revista de Derecho Civil* volumen III, núm. 1, enero-marzo de 2016, 1 a 23.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (1995): *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, 275 a 277.
- MANZANO SOLANO, A. y MANZANO FERNÁNDEZ, M.M. (2008): *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Colegio de Registradores, 607 y sigs.
- MORALES MORENO, A.M. (2000): *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, Colegio de Registradores, 273 y 274.
- ROCA SASTRE, R.M. (1948): Derecho Hipotecario I, 4.<sup>a</sup> edición, Bosch, 357.
- (1965): El problema de la relación que respecto del artículo 34 de la LH guarda el artículo 32 de la misma, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 446-447, julio-agosto 1965, 781-830.
- SANZ FERNÁNDEZ, A. (1947): *Instituciones de Derecho Hipotecario I*, Reus 385 y sigs.
- VÁZQUEZ ASENJO, O.G. (2010): *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, 317 y sigs.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. (2021): *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, t. I, tema 11, el tercero hipotecario*, Tirant lo Blanch, 571 y sigs.

## NOTAS

<sup>1</sup> Como dicen MANZANO SOLANO y MANZANO FERNÁNDEZ: «*En la concepción que podemos llamar clásica, con cierta confusión entre los principios de fe pública y oponibilidad, el principio de fe pública se define como aquél en cuya virtud y a fines de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, el contenido del Registro se reputa exacto e íntegro en beneficio del tercero que adquiera con las condiciones determinadas por la Ley. En esta concepción, el principio de fe pública registral supone dos presunciones: a) Presunción de exactitud. El que adquiere un derecho confiado en los asientos del Registro, deviene titular efectivo de tal derecho. Es una presunción positiva de veracidad, a la que responde el artículo 34 de la LH. b) Presunción de integridad. El que adquiere un derecho confiado en el contenido del Registro, puede rechazar cuanto no aparezca en el Registro. Es una presunción negativa de veracidad a la que responde el artículo 32 de la LH (...).* En esta posición se encuadra ROCA SASTRE para quien el tercero del artículo 32 es el mismo que el del artículo 34, dada la inspiración romana de nuestro sistema registral, en el cual no cabe hablar de inoponibilidad, que es una característica propia de los sistemas de transcripción y proviene de la influencia de la doctrina italiana, siendo el artículo 40 de la LH el argumento clave para demostrar que la teoría dualista es errónea (op. cit. 2, 805 y sigs.). En la concepción que podemos llamar moderna (CARRETERO GARCÍA, DÍEZ PICAZO, GARCÍA GARCÍA) que separa los principios de fe pública e inoponibilidad, puede definirse como el principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición “a non domino” que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la Ley» op. cit. 608. También GORDILLO CAÑAS afirma que «cuando se clarifican ideas, y de la indistinción del principio de publicidad se pasa a la diferenciación —aparte el de legitimación registral— de los de inoponibilidad y fe pública registral, entonces, el originario artículo 23 (actual 32) debe quedar fuera del ámbito propio del principio de fe pública» op. cit. 517.

<sup>2</sup> Como dice VIGIL DE QUIÑONES OTERO, la eficacia ofensiva del Registro es «el poder que la inscripción concede al titular del derecho para poder defenderlo, disponer de él y resultar ser propietario gracias a la inscripción», op. cit. (575), siendo este último ámbito el propio de la fe pública registral.

<sup>3</sup> Según DÍEZ PICAZO, «la protección que otorgan los asientos del Registro y la publicidad registral general operan y se desenvuelven en dos planos distintos, uno en favor del titular inscrito y otro en favor o en beneficio de los terceros. En el primero de los aspectos mencionados, la inscripción registral goza como hemos visto también, de la presunción de exactitud y otorga al titular inscrito la llamada legitimación registral. El segundo de los planos en que se producen los efectos y las consecuencias de la inscripción registral es el plano de la protección de los terceros. Esta protección de los terceros opera a su vez a través de dos líneas fundamentales, de las cuales la primera es la que se puede definir como inoponibilidad de lo no inscrito frente a los terceros, regla que recoge el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, y la segunda es la regla estricta de lo que puede llamarse la fe pública registral, conforme a la cual el tercero que lleva a cabo el negocio adquisitivo confiándose y amparándose en lo que el Registro publica, ve convertida para él la situación registral en una situación inatacable, regla que recoge el artículo 34» op. cit. (519).

<sup>4</sup> Así, ROCA SASTRE, al poco de publicarse la reforma hipotecaria de 1944-46, entendía que «los datos registrales sobre hechos materiales no se hallan cubiertos o amparados por la presunción de exactitud del contenido del Registro; y esto, tanto a efectos de la fe pública registral, como de la legitimación registral», op. cit. 4 edición (357). En las ediciones posteriores va flexibilizando su postura respecto a la extensión del principio de legitimación registral a los datos de hecho, pero siempre se mostró contrario a la extensión del principio de fe pública registral a los datos de hecho contenidos en la descripción literaria de la finca. También LACRUZ BERDEJO rechazaba la extensión

de la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria a los datos de hecho «*por la forma en que los límites llegan al Registro, que hace imposible un reconocimiento incondicionado de lo que los libros indican, salvo cuando se trate de negocios jurídicos de deslinde, o de alegación de manifestaciones unilaterales en contra del que las hizo, por uno de los propietarios limítrofes*». En el mismo sentido, para SANZ FERNANDEZ «*la circunstancia de que en la inscripción figuren o puedan figurar numerosos datos referentes a los inmuebles, ya sean de carácter físico, como su descripción, ya de carácter económico, como su valor, no supone un ensanchamiento del ámbito de la fe pública registral, la cual solo se extiende a los datos de carácter jurídico de aquella. La fe pública se limita a garantizar el contenido jurídico de los asientos; pero no alcanza a los caracteres físicos de las fincas, ni a su valor, ni a sus cualidades, ni siquiera a su existencia misma. El fundamento de esta solución, admitida sin discusión por la doctrina española y por la jurisprudencia, se halla más en las dificultades que para la identificación de las fincas produce la deficiencia del Catastro en España, en la naturaleza de las cosas, ya que aquellas circunstancias son ajenas a la institución del Registro, de carácter esencialmente jurídico*» (*op. cit.* 385). Pero, el propio SANZ FERNÁNDEZ reconoce la dificultad de deslindar lo fáctico de lo jurídico, especialmente cuando las cuestiones de hecho trascienden a la extensión o contenido del derecho inscrito, los cuales «*es evidente que quedarán bajo el amparo de la fe pública*» (385). Y, este es precisamente el elemento clave para que podamos decir que la doctrina tradicional parte de una contraposición entre datos de hecho y datos jurídicos que, a nuestro entender, es errónea. Al Registro no le interesan los datos de hecho, pues su sustancia es jurídica. Pero, no podemos afirmar que circunstancias como la superficie y los linderos que conforman la geometría de la finca sean datos de hecho, son datos geográficos con trascendencia jurídica en cuanto que delimitan el objeto del derecho inscrito. También lo son los localizadores de la finca. Por ello, cuando se modifican, debe acreditarse el cambio, por aplicación del artículo 437 del Reglamento Hipotecario.

<sup>5</sup> Ya GARCÍA ARANGO, en el año 1949, entendió que «*En cuanto a aquellos elementos que, según indicábamos, son impuestos por la propia Naturaleza, es evidente que no puede el Registro inexacto transformar en verdad la ficción, pues en tales casos, tienen entera aplicación los viejos aforismos (...). Más cuando el elemento objetivo, aunque con soporte real, haya sido moldeado y sea un verdadero producto de la voluntad humana en realidad resultado de un negocio jurídico, la ficción cabe, y en tal hipótesis no parece existir imposibilidad de admitir la fe plena, si bien dentro de los estrechos límites señalados en el artículo 34, que harán en muchos casos difícil su aplicación por la amplitud, como también dijimos, que el Alto Tribunal suele dar a la buena fe. En este último caso el elemento material puede calificarse de jurídicamente trascendente y no de mero hecho*» (*op. cit.* 778), para posteriormente defender que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria era «*taxativamente aplicable, aunque ciertamente el juez tendría que resolver sobre la buena fe del tercero, tanto por imperativo del artículo 34 como, en su caso, por lo dispuesto en el artículo 36*» (*op. cit.* 781).

<sup>6</sup> Así lo entiende GARCÍA GARCÍA, cuando afirma: «*es más, si la fe pública no se extendiera a los linderos y a la línea delimitadora de la finca, la fe pública registral podría quedar en “vacío”, pues, en casos extremos pero posibles, solo garantizaría una titularidad meramente simbólica. Porque ¿de qué vale al adquirente confiar en el principio de fe pública registral cuando compra una finca de quinientos metros cuadrados, por ejemplo, si luego se decide judicialmente que solo adquirió cien metros cuadrados y que la fe pública registral no se extiende a los linderos y superficie que figuran en el Registro? ¿No es este el ejemplo de que no se puede separar la “sustancia física” de la “sustancia jurídica”?*» (*op. cit.* 403 y 404).

<sup>7</sup> En este sentido, entendía MORALES MORENO: «*En principio, mientras una norma no prevea otra cosa, hemos de asignar a la representación gráfica un valor parecido al que se le asigna al hecho de dejar constancia en el Registro de la referencia catastral. Es decir, el valor de un dato más entre los datos descriptivos de la finca (art. 53 Uno I de la Ley 13/1996). Dato cuyo valor en el ámbito de la publicidad registral no ha de ser, hoy*

*por hoy, distinto del resto de los datos de hecho que definen la finca. Aplicando la doctrina jurisprudencial dominante sobre el valor de los datos de hecho y los criterios parecidos utilizados en las normas de conexión entre el Catastro y el Registro, la definición de una finca en la base gráfica del Registro permitirá que opere (por la precisión alcanzada) el principio de legitimación, pero no el de fe pública registral. Se puede presumir exacta la configuración de la finca, pero no se le garantiza al tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Sin embargo, entiende el autor que «Para el futuro podemos esperar que el hecho de que las fincas queden definidas en el Registro con precisión y que esa definición se haya producido con las garantías necesarias para salvaguardar los derechos de otros sujetos, permitirá revisar la regla que restringe los efectos de la publicidad registral en lo que a la configuración material de las fincas se refiere. Pero antes está pendiente la importante tarea de definir con precisión y seguridad jurídica las fincas» (273 y 274).*

<sup>8</sup> Para DELGADO RAMOS: «*La identificación geográfica de la finca debe ser objeto de rogación, calificación, decisión motivada, constancia formal en el folio real y firma por el registrador, y posterior publicidad formal, produciendo los efectos jurídicos propios de los pronunciamientos registrales, y de los que carecen las simples, aunque muy convenientes, identificaciones de oficio que en todo caso debería procurar el registrador*» (Conclusión 2.<sup>a</sup> de la obra citada en primer lugar). Ya previamente había afirmado que «*si el titular registral cumple los requisitos cualificados del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, (onerosidad y buena fe) gozará también de la protección cualificada de que tal presunción legal no admitirá prueba en contrario, sino que los jueces están legalmente obligados por el citado precepto a mantenerlo en su adquisición de esa concreta finca que consta identificada gráficamente mediante un asiento registral expreso al efecto previo a su adquisición*» (Efectos jurídicos....2007). Para concluir recientemente que «*la protección del artículo 34 opera respecto a los derechos adquiridos sobre toda la finca, y por tanto, a todas y cada una de sus partes (...). Por ello, estimamos que al tercero del artículo 34 solo le podrían afectar acciones de deslinde o reivindicatorias de terceros sobre una parte concreta del perímetro de la finca en estricta medida en que ello quepa conceptualmente dentro del margen del error, matemáticamente siempre existente, en la precisión de la georreferenciación contemplada e inscrita en su momento. Pero, quedará inmune frente a la pretensión de terceros que aleguen que la finca adquirida no tiene la ubicación y delimitación que resulta de su georreferenciación inscrita*», señalando posteriormente unas excepciones al principio de fe pública registral, en su vertiente geográfica, como: «*– Que no se cumplan los requisitos del propio artículo 34 o se desvirtúe judicialmente la presunción de buena fe del adquirente. – Que la fe pública registral conste enervada mediante el asiento destinado a ello (la anotación preventiva de una demanda que la ponga en cuestión ante los tribunales, o mediante la limitación temporal de dos años del artículo 207 de la LH. – Que la finca inscrita pueda haber invadido el dominio público, inscrito o no, el cual legal y constitucionalmente ha de prevalecer incluso frente a las inscripciones registrales contradictorias. – O que exista un caso de doble inmatriculación, total o parcial, lo cual según la doctrina mayoritaria produciría la inaplicación del artículo 34, que está destinado a regular la relación entre el titular registral y terceros, y no entre históricas registrales enfrentados. Pero, aun así, si solo una de las fincas tiene inscrita su georreferenciación, su titular tendrá todavía una posición procesal muy ventajosa, pues tal georreferenciación se presume exacta y válida, y habrá de ser el titular de la otra finca sin representación gráfica inscrita quien soportará la carga de probar en el proceso cuál es la delimitación geográfica de su finca y con ella, la posible coincidencia entre ambas.*» (Georreferenciación de fincas registrales y su coordinación con el Catastro, 31 a 33). Coinciendo con la mayoría de las afirmaciones del autor, nosotros partimos del reconocimiento de una auténtica vertiente geográfica del principio de fe pública registral, con unos requisitos propios y más estrictos que los requeridos para que la georreferenciación quede protegida por el principio de legitimación registral, que invierte la carga de la prueba, precisamente por ser de mejor calidad la prueba de la finca inscrita con georreferenciación que aquella que goza de una descripción meramente

literaria. Es decir, abogamos por una separación tajante entre el principio de legitimación registral gráfica, donde basta la georreferenciación aportada, catastral o alternativa, la calificación registral positiva de correspondencia con la finca y la mera notificación a colindantes, sin que resulte oposición, o que la misma sea calificada como no suficiente por el registrador, de la fe pública registral, que requiere además el acuerdo expreso de los colindantes, una georreferenciación precisa, sin contienda y la sanción de la autoridad pública competente, en materia cartográfica, en este caso la Dirección General de Catastro. Con ello, se minimizan las excepciones al principio de fe pública, pues se asegura la ausencia de contienda, básica para poder gozar, a nuestro entender, del principio de fe pública en su vertiente geográfica, que tampoco ha de confundirse con la literaria.

<sup>9</sup> Entiende VÁZQUEZ ASENJO que «*Si el principio de fe pública registral viene a establecer la presunción, ya no iuris tantum, sino iures et de iure, de uno de los aspectos del contenido de la inscripción registral (el del mantenimiento de la adquisición del derecho inscrito) de determinados derechos reales inmobiliarios adquiridos e inscritos en condiciones también determinadas legalmente, el principio de fe pública gráfica registral establece esa misma presunción respecto de la descripción precisa y objetiva de determinadas bases gráficas registrales, las que revistan una serie de características en su validación» (op. cit. 317).*

<sup>10</sup> Así, como dijimos en *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales*: «*La fe pública registral solo se aplica a aquellas bases gráficas inscritas con todas las condiciones necesarias para que la misma produzca efectos registrales no solo identificativos, sino descriptivos del perímetro delimitador de la misma. Por lo que esa protección indestructible de la fe pública registral requiere un plus que no se da en la legitimación registral. El titular registral que quiere gozar de esa protección debe complementar la descripción literaria de la finca con una delimitación cartográfica precisa, efectuada por un técnico homologado al efecto con las características técnicas que se determinen legalmente y que esa propuesta de base gráfica suponga una delimitación precisa de la cartografía de la finca registral*» (634).

<sup>11</sup> Así lo entiende, entre otros, JEREZ DELGADO, cuando afirma: «*A mi juicio, no puede afirmarse que a partir de la entrada en vigor de la reforma introducida en la Ley hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria extienda su alcance y pase a proteger al tercero de los errores de cabida que puedan publicarse, por más que la finca esté validada o conste como coordinada. Mucho menos cabe afirmar que, con independencia de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el tercero quede protegido por un nuevo principio de fe pública registral gráfica, incluso adquiriendo por título gratuito. Además de que estos casos serán cada vez más extraños, gracias a las nuevas tecnologías, existe otra razón para negar esta expansión del principio de fe pública registral a los datos de hecho relacionados con la situación georreferenciada del inmueble: La protección de los titulares de las fincas colindantes. En efecto, el artículo 34 de la Ley hipotecaria no contiene más presunciones que la presunción iuris tantum de buena fe a favor del tercero hipotecario, sin que se le pueda atribuir presunción alguna iuris et de iure de exactitud registral, puesto que rige para todos —en cuanto a la exactitud registral se refiere— lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, es decir, la presunción —también iuris tantum, como es sabido— de que lo publicado en el Registro se corresponde con la realidad jurídica extraregistrable*

<sup>12</sup> En este sentido, ya VÁZQUEZ ASENJO afirmaba: «*Cabe afirmar que la presunción iures et de iure propia y característica del principio de pública registral va íntimamente unida a los efectos descriptivos de la base gráfica, del mismo modo que el principio hipotecario de legitimación y la presunción iuris tantum que presupone, van indisolublemente unidos, en la esfera gráfica, a los efectos identificativos de una base gráfica registral*» (op. cit. 321). Entendemos que dicho esquema puede seguir manteniéndose tras la publicación de la Ley 13/2015.

<sup>13</sup> Así, criticando la resolución, DELGADO RAMOS entiende que: «*1. Las dudas son dudas, y las certezas son certezas. Es cierto que “si el registrador, a la vista de la soli-*

citud de iniciación del expediente, tiene DUDAS sobre... la eventual invasión de fincas colindantes... no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado". Pero cuando las fincas colindantes tienen ya inscrita su correspondiente georreferenciación, ya no nos movemos en el terreno de las dudas, sino de las CERTEZAS, pues basta superponer en la aplicación gráfica registral homologada la georreferenciación pretendida con las que ya constan inscritas y apreciar, con toda certeza, si se produce o no dicha invasión. En caso afirmativo, no tiene ningún sentido iniciar la tramitación de un expediente que está condenado al fracaso, pues el artículo 199 es muy claro y tajante al ordenar 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". Y ello es así sin necesidad de que el titular de la finca cuya georreferenciación inscrita consta invadida formule o no oposición expresa. 2. El registrador tiene obligación de evitar la invasión de la georreferenciación inscrita aunque su titular no se moleste en formular oposición expresa. Por eso es especialmente desafortunada esta resolución de la Dirección General, que no solo ordena tramitar un procedimiento del 199, que como se ha dicho, está condenado al fracaso, sino que dice, y aquí viene lo más grave, que "si hay oposición, será cuando el registrador deberá valorar la misma y podrá denegar la inscripción de la modificación motivando suficientemente las causas de dicha negativa", como dando a entender (lo cual sería una barbaridad) que si no hay oposición expresa el registrador no podrá denegar la inscripción de una georreferenciación que claramente invade otra previamente inscrita. 3. El 199 tiene por finalidad propia inscribir la georreferenciación de una finca, no rectificar alegremente la que ya conste inscrita. Dice la Dirección General que el motivo de fondo por el cual ordena tramitar el 199 aunque haya certeza de invasión de georreferenciaciones inscritas es para permitir que el titular de la finca cuya georreferenciación inscrita resulta invadida pueda "realizar las alegaciones que estimen pertinentes ... y que esas alegaciones pueden consistir en solicitar el inicio de un expediente del artículo 199 ... para actualizar su descripción y su georreferenciación, si hay acuerdo". Pero: 1) Es muy poco probable que el titular de una finca con georreferenciación inscrita venga a alegar, no en defensa, sino en contra de la georreferenciación que tiene inscrita, y pida expresamente su rectificación. 2) Si se diera esa extraña hipótesis, resultaría claro que la nueva georreferenciación, que sería, por definición, distinta de la que consta inscrita, no respetaría la identidad de la finca, pues añadiría y/o suprimiría determinadas porciones de terreno que ya constan inscritas. Y por tanto, habría que denegar su inscripción por encubrir una alteración de la entidad de la finca, o un negocio de modificación hipotecaria no formalizado debidamente. 3) Si fuera el caso de que la georreferenciación inscrita resultara ser errónea, lo procedente es rectificar los títulos que contenían dicha georreferenciación errónea, con el consentimiento expreso de todos los otorgantes, para sustituirla por la que se considere correcta. Por ejemplo, si la finca se inmatriculó por la vía del artículo 205 LH (dos títulos públicos traslativos sucesivos que tenían por objeto una finca con la concreta georreferenciación resultante de una determinada certificación catastral descriptiva y gráfica), habrá que rectificar ambos títulos, pues estaríamos rectificando el objeto de dichas transmisiones, que quedó perfectamente definido con total precisión (el acierto es ya otra cosa) entre los otorgantes de las transmisiones sucesivas. Si no se hace así (rectificar los títulos inscritos con intervención de todos los otorgantes o sus herederos), estaríamos permitiendo la rectificación unilateral por un solo interesado, y lo que es peor, la rectificación de la inscripción que dice cuál fue el objeto de la venta, sin consentimiento de los vendedores que dijeron con total claridad y precisión (el acierto es otra cosa) cuál era tal objeto. 4) La propia Dirección General ya ha proclamado (ver R. de 18-9-2019) que cuando "resulta evidente que la rectificación ... pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro ... pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria ... por lo que es totalmente correcta la actuación del registrador (que denegó iniciar siquiera el procedimiento del artículo 199

para rectificar la georreferenciación con la que se inmatriculó la finca). 4. Si la Dirección General está pensando en permitir al interesado requerir de conciliación y deslinde al que tiene inscrita su georreferenciación, la vía más adecuada es el 103 bis. Es cierto que en el seno del procedimiento del artículo 199 puede producirse un acuerdo de deslinde entre los interesados, a modo de conciliación registral, como caso concreto de la posibilidad más genérica que contempla el artículo 103 bis. Pero si lo que el promotor del artículo 199 quiere desde un principio es requerir de conciliación o deslinde a otro titular registral, lo lógico es aplicar el procedimiento del artículo 103 bis, que tiene ese objeto precisamente, y no el del artículo 199, que, aunque excepcionalmente pudiera acabar en un acuerdo de conciliación, no está expresamente pensado para ello, ni se le hace saber tal cosa a los destinatarios de las notificaciones. 5. Cuando un nuevo deslinde rectifica el que consta inscrito, ha de calificarse que no se encubran negocios no formalizados debidamente. Además, ese hipotético acuerdo conciliatorio de deslinde ha de ser calificado por el registrador para comprobar “que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”. Con lo que volvemos al punto de partida: la diferencia entre las DUDAS y las CERTEZAS: cuando las fincas constan inscritas con meras descripciones literarias pero no están deslindadas, es decir, no consta expresada con precisión su ubicación y delimitación geográfica, cabe DUDAR si un determinado deslinde que precise por primera vez esa ubicación y delimitación geográfica encubre o no actos o negocios jurídicos de, por ejemplo, segregación, permuta y agregación, no formalizados es inscritos debidamente. Pero cuando una finca ya está deslindada de modo georreferenciado (pues eso y no otra cosa supone haber inscrito ya su georreferenciación), alterarla ahora dicha georreferenciación añadiendo o suprimiendo porciones de terreno que inicialmente estaban incluidas dentro de la georreferenciación inscrita, supone la CERTEZA de que con ese supuesto acuerdo de deslinde (que en realidad sería de rectificación de un deslinde previo) se están encubriendo actos (segregaciones, permutas, agregaciones etc), no formalizados debidamente, y sin contar con los requisitos civiles, fiscales y urbanísticos exigibles». (regispro.es entrada de 28 de junio de 2022). Desde otro punto de vista, también ha criticado esta resolución ES-QUIROL JIMÉNEZ, al entender: «No se puede equiparar el caso en que la georreferenciación pueda invadir una finca que no tiene inscrita su representación gráfica con el que nos ocupa, en que sí la tiene inscrita y ambas georreferenciaciones se solapan; en el primer caso es suficiente con la falta de oposición del colindante para inscriba, mientras que en el segundo la falta de oposición no basta por si sola, pues las representaciones gráficas inscritas no pueden solaparse, ya que ello supondría llevar a cabo una doble inmatriculación parcial. Como ya señaló la R. de 5 de abril de 2022 en un caso similar al presente, el procedimiento del artículo 199 no es el cauce más adecuado en este supuesto por razones de economía procesal; pues, una de dos: o los interesados llegan a un acuerdo al respecto, en cuyo caso deberán instar el deslinde o la modificación de alguna de las representaciones gráficas; o no alcanzan acuerdo alguno, en cuyo supuesto la tramitación del artículo 199 tampoco conducirá a nada pues, aunque no haya oposición, la nueva representación gráfica no podrá inscribirse. Es por ello por lo que me parece acertada la nota de calificación, que ahora al interesado trámites innecesarios y deja abiertas las vías convencional y contenciosa. No me extrañaría que en la práctica prevaleciera el criterio del registrador frente a esta nueva doctrina de la Dirección General. Parece evidente la tendencia de la Dirección General a extender el ámbito de aplicación del artículo 199 más allá de los términos legales; lamentablemente, todo hay que decirlo, a ello se une la actitud de muchos notarios que prefieren remitir al procedimiento del artículo 199, antes que asumir la tramitación del artículo 201.1, como sucede en el presente supuesto. Un último apunte: la inmatriculación de las fincas que ya tienen inscrita su georreferenciación se llevó a cabo por el sistema de doble título del artículo 205, por lo que se privó a los colindantes de la posibilidad de oponerse a la inscripción de la representación gráfica. No se entiende, a la vista de la complejísima lista de requisitos del expediente de dominio del artículo 203, este trato tan favorable en el artículo 205, que lleva casi a la inaplicación de aquel procedimiento en la práctica».

<sup>14</sup> Esto lo ha expuesto VÁZQUEZ ASENJO con claridad, cuando dice: «*el consentimiento que se requiere del propietario del predio colindante a la finca cuya base gráfica registral se trata de validar no va dirigido a reconocer el dominio de su vecino de manera directa, sino a reconocer el límite o lindero de su propio dominio inmobiliario. Solo por vía de consecuencia se logrará el reconocimiento de la propiedad ajena, puesto que si yo, dueño de mi finca, manifiesto el límite determinado de mi propiedad y mi colindante hace el mismo reconocimiento respecto del límite de la suya, entre ambos habremos fijado la delimitación lineal de nuestras propiedades colindantes, un hecho objetivo, el lindero común. Si concurre el primer consentimiento, el del titular registral respecto a la configuración gráfica de su propia finca, en tal caso podrá concurrir el efecto identificativo de la misma. Si además contamos con el concurso del consentimiento del titular registral colindante, en tal caso la base gráfica podrá tener efectos descriptivos del dominio inscrito. Pero, si contamos con el segundo consentimiento sin tener el primero, ninguna relevancia tendrá su prestación, ya que el efecto descriptivo se apoya en el necesario efecto identificativo de la base gráfica, y si no contamos con este, aquél no tendrá lugar*» (op. cit. 330).

<sup>15</sup> Así DELGADO RAMOS entiende que: «*Es casi imposible encontrar juristas que no estén de acuerdo en la aplicación de los principios de prioridad y legitimación a los pronunciamientos registrales inscritos, no solo sobre el sujeto del derecho de propiedad, sino también sobre el objeto del derecho de propiedad (ubicación y delimitación geográfica de la finca). Pero sorprende lo frecuentísimo que resulta encontrar quienes niegan, llegado el caso, la aplicación del principio de fe pública registral a los pronunciamientos registrales sobre el objeto del derecho de propiedad, cuando es claro y siempre se ha dicho que el principio de legitimación y el de fe pública son las dos caras inescindibles de una misma moneda: una cara, la legitimación, protege al primero que inscribe su dominio sobre una determinada ubicación y delimitación gráfica, sin más requisitos, y la otra, la fe pública, protege de modo más cualificado aún al que inscribe con mayor cualificación aún, es decir, habiendo adquirido a título oneroso y de buena fe de otro titular inscrito esa misma ubicación y delimitación gráfica previamente inscrita. En efecto, el principio de fe pública registral, que es el más importante de todo el ordenamiento jurídico registral, implica que el tercero cualificado que cumpla los requisitos del artículo 34 LH queda protegido aunque los tribunales declararan que la finca entera adquirida por él no pertenecía realmente a su transmitente. Como dice la doctrina, este precepto equivale a consagrar, en aras de la seguridad del tráfico jurídico, incluso la posibilidad de una adquisición a non dominio, es decir, que frente al principio clásico de que nadie puede transmitir lo que no sea suyo, la adquisición es inatacable aunque se demuestre extraregistralmente que el transmitente no era dueño de lo que transmitió, y todo ello por el principio supremo de protección de la buena fe y la apariencia registral y la seguridad del tráfico jurídico. Es evidente que esta protección al tercero del artículo 34 opera tanto respecto de la finca entera por él adquirida como de cualquiera de las partes o porciones físicas que la integran. No sería congruente conceptualmente decir que este principio opera sobre toda la finca adquirida pero no sobre alguna de sus partes. Recorremos el viejo aforismo de que "quien quiere el todo quiere la parte", y por la misma lógica, de que "la norma que protege el todo protege la parte". Pero también es obvio que esta protección tan radical solo opera frente a otras pretensiones o reivindicaciones de dominio privado con las que colisione, y no frente a la reivindicación, recuperación o deslinde del dominio público, pues este último es imprescriptible, está "a otro nivel" y no puede quedar nunca mermado ni anulado por la aparición de un tercero del artículo 34 LH. Por tanto, si una finca consta inscrita con una determinada ubicación y delimitación geográfica y a favor de un determinado titular registral, el artículo 34 LH implica que el tercero que con los requisitos cualificados de dicho artículo adquiera de dicho titular registral esa finca con esa concreta ubicación y delimitación geográfica previamente inscrita, será mantenido en su adquisición inscrita sobre la totalidad de la ubicación y delimitación inscrita, salvo las posibles rectificaciones que legalmente procedieran por el deslinde o recuperación del dominio público (que no del dominio privado), o las cualificadas excepciones (más bien suspensiones*

*temporales) legalmente previstas (P. ej. art. 28 y 207 LH)». Posteriormente, concluye este autor, con ocasión de la crítica a la doctrina de la RDGSJFP de 16 de octubre de 2020, «Reiteramos aquí que todos los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre el objeto del derecho de propiedad, están amparados tanto por el principio de legitimación (presumirse exactos, mientras no se pruebe e inscriba lo contrario) y de fe pública registral (mantenerse vigentes y válidos incluso aunque judicialmente se demostrara lo contrario en los casos concretos del art. 34 LH). Y que la protección del artículo 34 solo tiene las excepciones legales que tiene, como por ejemplo las del artículo 28 y 207 de la LH y la de tratarse de recuperación o deslinde del dominio público. Pero fuera de ellas, no cabe negar que la inscripción de la ubicación y delimitación gráfica de una finca, la cual se produce tras una calificación registral rigurosa, con —casi siempre— la previa tramitación de un procedimiento con todas las garantías de tutela efectiva para colindantes y terceros, y es objeto de una inscripción formal y expresa, (no una simple mención), produce, como asiento registral que es, necesaria, afortunada e inevitablemente todos los efectos que los principios registrales anudan a los asientos registrales: prioridad, legitimación y, llegado el caso, fe pública registral», (regispro.es entrada de 3 de noviembre de 2020).*

<sup>16</sup> Así lo entiende DELGADO RAMOS, cuando afirma que la resolución «alude de manera clara a dicho principio de fe pública registral, aún sin nombrarlo, cuando dice que “la demanda de nulidad (de la georreferenciación inscrita) habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero” y que “si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la ley, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.” Y todos los juristas sabemos que esos eventuales terceros registrales protegidos cuya aparición se consigue enervar con la anotación de la demanda son los terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria» (regispro.es, entrada de 29 de abril de 2022).

<sup>17</sup> Comentario a la resolución citada en regispro.es, entrada de 28 de mayo de 2022.

*(Trabajo recibido el 25 de agosto de 2022 y aceptado para su publicación el 17 de octubre de 2022)*