

Las repercusiones geográficas
de los principios hipotecarios tras
la Ley 13/2015, de 24 de junio (VI):
Principios consecuencia
de la inscripción: la oponibilidad
y la prioridad registral gráfica

*The geographical repercussions
of the mortgage principles after Law
13/2015, of June 24 (VI): Principle's
consequence of the registration:
the opposability and the graphic
registration priority*

por

PEDRO FANDOS PONS

Registrador de la propiedad de Dolores y Doctor en Derecho

RESUMEN: La Ley 13/2015 ha supuesto una de las modificaciones más extensas de la Ley Hipotecaria, desde 1946, respecto de la que pretendemos elaborar una interpretación evolutiva, basada en la extensión de su repercusión a todos los principios hipotecarios. Siguiendo el esquema tra-

zados en el primero de los artículos de esta serie nos situamos en este sexto capítulo en los principios consecuencia del valor jurídico-sustantivo de la publicidad registral, derivados de la sustantividad de los pronunciamientos registrales. Es decir, tratamos de los principios de oponibilidad registral y el de prioridad registral de los derechos cuyo título se ha presentado antes en el Registro, respecto a los presentados después, para indagar si la Ley 13/2015 ha introducido repercusiones geográficas respecto de ellos.

ABSTRACT: Law 13/2015 has been one of the most extensive modifications of the Mortgage Law, since 1946, with respect to which we intend to elaborate an evolutionary interpretation of Law 13/2015, based on the extension of its repercussion to all mortgage principles. Following the scheme outlined in the first of the articles in this series, in this sixth chapter, we find ourselves in the principles because of the legal-substantive value of the registry advertising, derived from the substantivity of the registry pronouncements. That is, we deal with the principles of registration enforceability and that of registration priority of rights, whose title has been presented before in the Registry, with respect to those presented later, to investigate whether Law 13/2015 has introduced geographical repercussions with respect to them.

PALABRAS CLAVE: Principio de oponibilidad. Principio de prioridad. Repercusiones geográficas en la descripción de las fincas. Georreferenciación catastral. Georreferenciación alternativa.

KEY WORDS: *Enforceability principle. Priority principle. Geographical repercussions in the description of the properties. Cadastral georeferencing. Alternative georeferencing.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LOS PRINCIPIOS DE OPONIBILIDAD Y PRIORIDAD REGISTRAL EN SU VERTIENTE LITERARIA: 1. EL PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD. 2. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: A) *Desde una perspectiva doctrinal:* a) El enfoque tradicional. b) El enfoque contemporáneo. B) *El principio de prioridad en la doctrina de la DGSJFP.*—III. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DE AMBOS PRINCIPIOS: 1. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD REGISTRAL: A) *Su proclamación en el texto de la Ley Hipotecaria.* B) *Su proclamación en la Ley del Catastro.* C) *La formulación doctrinal de la vertiente geográfica del principio.* D) *La oponibilidad gráfica y la anotación preventiva del artículo 203:* a) Planteamiento de la cuestión. b) Su carácter de trámite esencial o rogado en el expediente: a') La postura de la Dirección

General. b') Una propuesta de interpretación evolutiva. c) Fundamento de la anotación preventiva. 2. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD: A) *Su delimitación con el principio de oponibilidad registral gráfica.* B) *Su proclamación en la Ley Hipotecaria.* C) *La formulación doctrinal de la vertiente geográfica del principio.* D) *Efecto común a oponibilidad y prioridad registral gráfica: el cierre registral:* a) El cierre registral derivado de la oponibilidad registral gráfica. b) El cierre registral derivado de la prioridad registral gráfica.—IV. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

Cuando hablamos de principios consecuencia del valor jurídico sustantivo de la publicidad registral, podemos distinguir dos planos de actuación: el que deriva del valor sustantivo de los pronunciamientos registrales y el que deriva de la protección del titular registral. En el primer caso entran en juego los principios de oponibilidad y el de prioridad, que vamos a tratar en el presente artículo. En el segundo caso, entran en juego los principios de legitimación registral y de fe pública registral, que trataremos en los artículos siguientes.

Cuando nos fijamos en los principios derivados del valor sustantivo de los pronunciamientos registrales, hemos de distinguir dos planos que chocan o se confrontan entre sí: el registral y el extrarregistral, como consecuencia del carácter voluntario, salvo excepciones, de la inscripción. La posible colisión entre estos dos planos se resuelve mediante la aplicación del principio de oponibilidad registral, que proclama el artículo 32 de la LH. Pero, también pueden colisionar dos realidades extrarregistrales contradictorias entre sí, que pretenden acceder a Registro, en el corto periodo de tiempo de duración del asiento de presentación, que se resuelve a través del principio de prioridad registral, regulado en el artículo 17.2 de la LH.

Dada la conexión entre ambas situaciones tratamos conjuntamente estos principios, aunque cada uno tiene su virtualidad y autonomía propias.

II. LOS PRINCIPIOS DE OPONIBILIDAD Y PRIORIDAD REGISTRAL EN SU VERTIENTE LITERARIA

1. EL PRINCIPIO DE OPONIBILIDAD REGISTRAL

Desde una perspectiva puramente civil, el derecho real es, por definición oponible frente a todos, incluyendo el tercero civil, ajeno a la relación jurídica patrimonial de la que nace el derecho real, derivando la oponibilidad

del derecho real de su propia naturaleza. Desde una perspectiva registral, cuando hablamos de oponibilidad registral nos referimos a aquella que completa la civil, ante la insuficiencia de la mera oponibilidad contractual, en una sociedad como la actual donde la contratación es eminentemente impersonal y solo conocida por las partes y que trata de resolver un conflicto entre derechos reales, para determinar su preferencia, mediante la publicidad registral. Ello ha determinado que la oponibilidad se haya trasladado parcialmente, dado el carácter voluntario de la inscripción, a la publicidad registral. La consecuencia es que la inscripción de un derecho en el Registro determina su oponibilidad, completando su oponibilidad natural, como derecho real, con la publicidad registral que es la que lo hace realmente oponible.

El principio de oponibilidad registral es aquel por el cual un título no inscrito (plano extrarregistral) no puede ser opuesto ni perjudicar a un título inscrito (plano registral), teniendo una doble eficacia: positiva, pues el derecho inscrito se prefiere sobre el no inscrito, siendo oponible solo el inscrito (oponibilidad) y negativa, pues el titular del derecho no inscrito no puede oponer su derecho al titular del derecho inscrito, protegido por la publicidad registral (inoponibilidad). Se formula legalmente en el artículo 32 de la LH, que dispone: *«Los títulos de dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos u anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero»*. También en el artículo 13.1 de la LH, cuando dispone: *«Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efecto contra tercero, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre el que recaigan»*. En el Código civil, el artículo 606 reproduce literalmente el artículo 32 de la LH, evidente muestra de su trascendencia y se hace una aplicación práctica del mismo en el artículo 1473.2, para resolver el conflicto de titularidades existente en el supuesto de la doble venta, al disponer: *«Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble. Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro»*.

Este principio de raigambre latina, frente al de fe pública registral, de inspiración germanista, no ha gozado históricamente de gran predicamento, pues se confunde con otros principios, como el de prioridad, o es presupuesto o consecuencia de otros, como puede ser el de tracto sucesivo. Así, el principal problema que ha planteado a nivel doctrinal es el de su admisibilidad en nuestro sistema registral¹.

Tras la entrada en vigor de la Constitución española, la anterior Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, se refiere a este principio en la Resolución de 6 de abril de 2000,

reiterada por otras posteriores, como la de 9 de abril de 2014 que declara: *«El principio de inoponibilidad es uno de los fundamentales de la legislación hipotecaria, que no solo resulta del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, sino del propio Código civil, que en el artículo 606 hace expresa referencia al mismo incorporando al Código civil la misma redacción que tenía tradicionalmente el precepto de la legislación hipotecaria tradicional, lo que revela la trascendencia del mismo como base fundamental de la legislación registral y civil respecto a terceros, que también se manifiesta en otros preceptos del mismo Código civil como son el artículo 1473.2.º del Código civil, el artículo 647 y el artículo 1549 del Código civil, entre otros»*.

Con GARCÍA GARCÍA, partimos de su configuración como principio autónomo e independiente del principio de fe pública registral, ya que el principio de oponibilidad tiene una fuerza negativa, pues garantiza al titular inscrito que su derecho será protegido por la fuerza de los pronunciamientos registrales frente a la posible existencia de otro derecho que tenga su origen en un título no inscrito, cualquiera que sea su fecha, aunque no le garantiza *per se* que su adquisición sea inatacable, como ocurre en el principio de fe pública registral². Y ello porque la oponibilidad de lo inscrito es el premio que concede el legislador al titular que inscribe, precisamente por inscribir. Ese premio consiste en la protección que le otorga la publicidad registral, que hace oponible el derecho frente a todos, prescindiendo de cualquier otra consideración, frente al carácter relativo y la posición débil que tiene el titular que no inscribe su derecho, después de adquirido.

Es un principio independiente y autónomo del principio de prioridad registral, como entiende PAU PEDRÓN, pues el principio de oponibilidad fija el rango del derecho en el historial registral y la prioridad fija la preferencia entre dos derechos, compatibles o incompatibles, que no han accedido todavía al Registro, pero que pretenden su acceso registral, conviviendo sus asientos de presentación.

2. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL

A) *Desde un punto doctrinal*

Podemos distinguir dos enfoques del principio de prioridad registral.

a) El enfoque tradicional

ROCA SASTRE define el principio de prioridad como aquel *«en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la*

Propiedad se antepone con preferencia excluyente y superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiese sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior».

De acuerdo con este enfoque, el principio de prioridad registral fija la preferencia entre dos derechos reales, cuya inscripción se pretende, en favor del que primero ingresa en el Registro de la Propiedad, atribuyéndole una eficacia excluyente o preferente, según los casos, sobre el título que se ha presentado después, que le sea opuesto o incompatible y, además, fija el rango de los derechos inscritos y anotados³, siendo un principio fundamental, pues otorga al derecho su rango registral⁴, con una serie de consecuencias adicionales⁵.

Es uno de los principios fundamentales de la legislación hipotecaria y su base reside en el axioma «*prior tempore potior iure*», lema del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, teniendo en cuenta que juega solo en el ámbito registral, pues en el ámbito civil la prioridad la da la fecha de constitución del derecho real, que será la de la escritura, que tiene eficacia entre las partes; pero como el derecho real no queda plenamente constituido con efectos *erga omnes* hasta su inscripción registral, esta regla civil de prioridad puede alterarse por la regla registral de prioridad.

Para este enfoque, el principio viene confirmado por el artículo 17 de la LH, cuando dispone: «*Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento*», señalándose una serie de excepciones al principio⁶.

b) El enfoque contemporáneo

Sin embargo, como ha dicho PAU PEDRÓN, la elevación de la prioridad registral a principio, basado puramente en el factor cronológico, puede producir efectos perturbadores, pues el tiempo como determinante de la preferencia de los derechos es una idea típica de los sistemas de Registro de archivo o de títulos, donde no hay tracto ni calificación, pero no de los sistemas de Registros de Derechos, donde hay tracto sucesivo y fuerte calificación registral. Además, la preferencia de los derechos inscritos o anotados

antes sobre los inscritos o anotados después, o los posteriores incompatibles, no es efecto del principio de prioridad, sino del de oponibilidad⁷. Propone este autor un nuevo enfoque del principio de prioridad, basado en una nueva interpretación del artículo 17 de la LH, que vamos a seguir en el presente artículo, al entender que los dos párrafos del artículo 17 no se refieren a la prioridad material y formal, sino que el párrafo primero se refiere al principio de oponibilidad y el párrafo segundo se refiere al principio de prioridad⁸. En este sentido, PAU PEDRÓN define el principio de prioridad como *«aquel que determina la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más que están presentados en el Registro y se refieren a un mismo inmueble, bien por haberse presentado antes, o bien porque así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados»*.

Este autor propone el deslinde entre los principios de oponibilidad y prioridad registral. En el de oponibilidad, hay controversia entre un titular que inscribió en su día su derecho mediante la presentación del correspondiente título y otro no inscrito, que no podrá oponer al primero el derecho de su título que no accedió al Registro, por lo que el primero quedará protegido, si el segundo decide presentar su título. Este se confirma en el artículo 32 de la LH, pero a él también se refiere el artículo 17.1 citado. En el de prioridad registral existe un posible conflicto entre dos títulos que pretenden acceder a Registro y que han sido presentados, por el cual, el que primeramente se haya presentado es preferente respecto el posterior y si son incompatibles, determinará el cierre registral al título últimamente presentado. Es a este supuesto al que se refiere el párrafo 2.º del artículo 17. También se refiere al principio de prioridad el artículo 25 de la LH, que para determinar la preferencia entre dos inscripciones de la misma fecha atiende a la hora de su presentación en el Registro, siendo preferente la presentada antes cronológicamente. Y el artículo 248 de la LH que regula el orden y modo para hacer constar los asientos de presentación en el Libro Diario.

Por tanto, los factores que determinan la prioridad, referida al título no al derecho, son la pluralidad de títulos, la identidad del inmueble al que se refieren esos títulos, la calificación conjunta de los títulos presentados y la vigencia simultánea de los asientos de presentación.

Las excepciones señaladas al principio en el anterior enfoque no son tales, según PAU PEDRÓN, pues lo que queda alterada en las mismas no es la prioridad, sino la oponibilidad⁹.

B) El principio de prioridad registral en la doctrina de la DGSJFP

El planteamiento del enfoque tradicional, que no deslinda los principios de oponibilidad y prioridad registral se refleja también en la doctrina de la

DGRN. Así podemos citar la RDGRN de 6 de septiembre de 1968, cuando declara: *«la colisión entre el embargo no anotado y el acto dispositivo sobre el bien embargado se decidirá, puesto que afecta al campo de los derechos reales, según el principio de prior tempore potior iure, a salvo el derecho del tercero protegido por la legislación hipotecaria. Es decir, producido el embargo, aunque este no esté anotado el dueño del bien, solo puede transmitirlo en la medida en que es suyo: o sea, con la carga del embargo; a salvo el caso de que el que hubiera adquirido el bien, con posterioridad al embargo, reuniera los requisitos para gozar del amparo de la legislación hipotecaria (lo que aquí no ocurre porque la anotación de embargo es anterior a la inscripción de la adquisición del bien)»*.

También ha sido constante el reconocimiento de un doble aspecto del principio de prioridad. Pero, gracias a esa diferenciación de ese doble aspecto, la DGRN va reconociendo paulatinamente, ese nuevo enfoque contemporáneo del principio de prioridad registral. Así, la RDGRN de 3 de agosto de 2011 distingue:

a) Un aspecto material que tiene una doble eficacia: excluyente ante la colisión de derechos reales incompatibles, la prioridad registral cierra el Registro al posterior incompatible y de prelación, si se trata de derechos reales compatibles, atribuyendo preferencia al que primero ingresa en el Registro, respecto del que ingresa después. En este aspecto se seguiría confundiendo los principios de oponibilidad y prioridad, pues la prioridad material se estaría refiriendo a la oponibilidad.

b) Un aspecto formal, que determina la forma de proceder del Registrador ante estos títulos excluyentes o compatibles, cerrando el Registro, si el título posteriormente presentado es incompatible, o despachándolo por orden cronológico de presentación, si son compatibles, como ha reconocido la RDGRN de 19 de julio de 2018, que declaró en su FD 2.º: *«Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente. En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que, si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que, en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad,*

básico en un sistema registral de fincas (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 LH), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí». Según el enfoque de PAU PEDRÓN, este sería el verdadero ámbito de actuación del principio de prioridad registral.

Este orden cronológico que deriva del principio de prioridad registral puede presentar excepciones como, por ejemplo, cuando se presenten varios títulos simultáneos, relativos a una misma finca y por un mismo presentante, este podrá determinar el orden de la presentación, conforme al artículo 430 del RH, o los supuestos de trasvase de prioridad, donde el título no recibe la prioridad de su asiento de presentación, sino de una inscripción o anotación anterior, como en el caso de compraventa de finca en ejercicio de opción de compra inscrita y vigente, conforme al artículo 14 del RH, donde la prioridad de la compraventa viene determinada por la fecha de la inscripción de la opción, o la reinscripción a favor del vendedor en caso de ejercicio de la condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado (arts. 1504 CC y 11 de la LH), donde la prioridad de la reinscripción viene determinada por la fecha de la inscripción de la compraventa con la condición resolutoria.

Las excepciones aludidas derivan también del principio de oponibilidad y no del principio de prioridad y el orden deriva de la calificación conjunta, que puede ser distinta de la presentación cronológica. La posibilidad de calificación conjunta se desprende de los artículos 105 y 140.1 del RH, pero es obra de la doctrina de la DGRN que reconoce que la prioridad no impide que títulos presentados posteriores al calificado deban tenerse en cuenta. Así, la RDGRN de 1 de diciembre de 2014, declaró en su FD 4.º: *«La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (art. 17 LH). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto*

en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo».

En el mismo sentido, la RDGSJFP de 24 de septiembre de 2020 ha declarado en su FD 2.º: *«la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos».*

III. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DE AMBOS PRINCIPIOS

Partiendo de la configuración autónoma de ambos principios, como principios consecuencia de la inscripción, basados en la fuerza de los pronunciamientos registrales, vamos a tratar de indagar si, tras la modificación de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, se extienden los mismos a la georreferenciación de la finca y se les dota de repercusiones geográficas. Es decir, si los principios hipotecarios tradicionales adquieren, tras la citada Ley, una dimensión geográfica, como defendemos en esta serie de artículos, sin hablar de nuevos principios hipotecarios, sino de su revitalización o actualización¹⁰.

1. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE OPORTUNIDAD REGISTRAL

A) Su proclamación en el texto de la Ley Hipotecaria

La Ley 13/2015, como hemos dicho reiteradamente en artículos precedentes, incorpora una nueva circunstancia al asiento, potestativa para el registrador, como regla general, si la finca ya estaba inscrita y obligatoria, si se abre nuevo folio a una nueva realidad física; su georreferenciación¹¹. Pues bien, incorporada al asiento o, mejor dicho, inscrita la georreferenciación de la finca¹², para completar su descripción, no hay razón para no aplicar

todos los efectos y principios consecuencia de la inscripción, sin que pueda excluirse el principio de oponibilidad, en virtud del cual, cualquier georreferenciación de la finca no inscrita en el Registro, no podrá ser opuesta a la inscrita, pues su titular registral está protegido por la fuerza de los pronunciamientos registrales.

Ciertamente, la Ley 13/2015 no modifica el artículo 32 de la LH, que proclama el principio de inoponibilidad de lo no inscrito o de oponibilidad de lo inscrito. Pero, no es menos cierto que, como defendimos en artículos precedentes, uno de los defectos de la reforma ha sido el de su falta de sistemática. La Ley 13/2015 no regula las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios en cada uno de los preceptos que los proclaman, sino que los extiende a la georreferenciación de la finca, como circunstancia del asiento, de modo disperso y asistemático.

Respecto al principio de oponibilidad registral y su extensión a las repercusiones geográficas de la finca con trascendencia real, se puede llegar a esta conclusión, a nuestro juicio, si hacemos un análisis detallado de la redacción de diferentes preceptos, a los que afecta la modificación operada por la Ley 13/2015.

1. La primera vez que el legislador de la Ley 13/2015, alude al principio de oponibilidad registral es en el artículo 9 b) de la LH, en su párrafo 5.º, cuando se refiere a la ausencia de dudas del registrador sobre la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, para lo cual debe valorar *«la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público»*. En este inciso late la esencia del principio de oponibilidad, pues se da preferencia a una georreferenciación inscrita previamente, contradictoria con la que ahora se pretende inscribir, estando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1.3 de la LH y solo puede modificarse:

— Con consentimiento expreso del interesado, ya sea en expediente del artículo 199 de la LH, con las dos georreferenciaciones resultantes de cada finca, a través del expediente de deslinde del artículo 200, fijando el trazado del lindero dudoso, o el del artículo 201 de la LH, para poder subsanar las dudas en la identidad de la finca que tenga el registrador.

— Por resolución judicial en juicio en el que el titular registral colindante perjudicado sea parte, cuando no haya acuerdo.

Este precepto se incardina en el título I, dedicado al Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción. Concretamente, el artículo 9 regula las circunstancias que el registrador debe hacer constar en la inscripción, no sujetas a la rogación de las partes, pues compete su regulación al

legislador. El párrafo b) regula el modo en el que se ha de incorporar la georreferenciación de una finca al asiento para completar su descripción, como archivo electrónico, en un procedimiento registral ordinario, cuando no hay discordancia entre la descripción del título, la georreferenciación que incorpora y la descripción y georreferenciación que resulta del Registro. La calificación registral gráfica consiste, por tanto, en la comparación de recintos geográficos. Por ello, el artículo 9 habla de la ausencia de dudas del registrador sobre la identidad de la finca, por respetar la georreferenciación de fincas colindantes previamente inscritas. Y aquí radica la extensión del principio de oponibilidad a la situación geográfica resultante del Registro, o lo que podemos denominar la repercusión geográfica del principio de oponibilidad.

La situación es la siguiente: finca registral con georreferenciación inscrita (plano registral) y título presentado con georreferenciación contradictoria con la inscrita, por coincidir, total o parcialmente, con la que resulta del Registro (plano extrarregistral). Del precepto se desprende que *«la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público»*, conlleva la ausencia de dudas sobre la correspondencia entre la descripción de la finca y su georreferenciación indubitada. Pero, si hay coincidencia, total o parcial, con otra georreferenciación previamente incorporada o inscrita, o se invade el dominio público, tras consulta del registrador al sistema de información geográfica de su Distrito Hipotecario, cargado con la correspondiente información territorial sobre la clasificación y calificación del dominio público, el registrador debe denegar la inscripción de la georreferenciación pretendida, pues no puede oponerse a quien ostenta la georreferenciación inscrita, o al dominio público. En este caso, será necesario subsanar la discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, mediante los expedientes del título VI de la LH adecuados, cuando haya acuerdo o no oposición, o el procedimiento judicial correspondiente, cuando la situación sea controvertida.

Ciertamente, puede ser criticable la extensión del principio de oponibilidad, basado en la fuerza de los pronunciamientos registrales a la protección del dominio público no inscrito, aunque este es de inscripción obligatoria, conforme al artículo 36 de la LPAP 33/2002, de 3 de noviembre, pero es la opción elegida por el legislador, posiblemente por la no susceptibilidad de tráfico jurídico de los bienes de dominio público, si no hay previa desafectación, a diferencia de los bienes patrimoniales de titularidad pública, que sí son susceptibles de tráfico jurídico. Pero, parece que el legislador equipara la publicidad legal del acto declarativo de clasificación con la publicidad registral derivada de la inscripción en el Registro, sin que se haya realizado el acto ejecutivo de deslinde, único capaz de rectificar las situaciones registrales contradictorias.

La conclusión que extraemos sobre la extensión del principio de oponibilidad registral a la georreferenciación de la finca se refuerza en el párrafo 6.º del artículo 9 b), cuando entiende que existirá correspondencia cuando la georreferenciación aportada se refiera básicamente a la misma porción de territorio sobre la que se asienta la finca inscrita y las diferencias de cabida, en su caso, sean inferiores al 10 % de la cabida inscrita. Pero añade un requisito más, como consecuencia de la vertiente geográfica que adquiere el principio de oponibilidad registral, al disponer que la georreferenciación aportada no impida *«la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes»*. Es decir, el registrador podrá incorporar la georreferenciación aportada de la finca, aunque las colindantes no tengan georreferenciación inscrita, siempre que puedan diferenciarse correctamente las fincas colindantes.

Y como consecuencia del principio de oponibilidad registral gráfica, dispone el artículo 9 b) párrafo 7.º: *«Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación»*. Por tanto, la georreferenciación inscrita es oponible incluso a los titulares registrales de derechos inscritos con anterioridad a la inscripción de la georreferenciación, que deberán conocer la nueva descripción de la finca, adaptada a la realidad física extrarregistral, lo cual no les perjudica, sino que les beneficia. Y ello, en los casos de que la diferencia superficial sea inferior al 10 % de la cabida inscrita, pues la Ley presume en este caso que no hay modificación de la realidad física de la finca, sino rectificación de un dato registral erróneo, por otro correcto, que fue el que debió constar en su día en la inscripción. Por ello, es la base gráfica registral la que determina la superficie y linderos de una finca y no a la inversa, según se desprende del artículo 9.b párrafo 7.º de la LH. Así lo entendido la DGRN en varias resoluciones, como la de 5 de noviembre de 2019, cuando en su FD 3.º, párrafo 2.º declara: *«Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica»*.

Por tanto, el principio de oponibilidad registral gráfico determina que la incorporación de la georreferenciación al asiento no puede solapar con georreferenciación inscrita previamente, lo que impedirá su inscripción mediante el procedimiento registral ordinario. Si se cumplen todos los requisitos del artículo 9, el registrador podrá incorporar la georreferenciación al asiento. Pero, una vez inscrita la georreferenciación esta determina la superficie y linderos de la finca, provocando incluso la rectificación de la descripción literaria, para adaptarla a la georreferenciación y subsanar el dato registral inicial erróneo, notificándolo *a posteriori* a los titulares de derechos inscritos con anterioridad, salvo que del título presentado o de los trámites del expediente del artículo 199 ya resulten notificados.

2. La vertiente geográfica del principio de oponibilidad registral se reitera en el artículo 199.1 de la LH, cuando dispone en su párrafo 4.º: *«El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado»*. Por tanto, la invasión total o parcial de una base gráfica inscrita previamente, vuelve a ser, como en el caso del artículo 9 b) párrafo 5.º, causa de denegación de la inscripción de la georreferenciación, por aplicación del principio de oponibilidad registral.

Así se desprende del artículo 199.1 párrafo 5.º, cuando dispone: *«Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente»*.

Es decir, en los artículos 9 y 199 de la LH, la invasión total o parcial de la georreferenciación presentada con otra previamente inscrita determina la denegación de la inscripción de la georreferenciación, pero no si la georreferenciación colindante no está inscrita, en cuyo caso no se impone, necesariamente, la denegación, estando tal extremo sujeto a la calificación registral.

Por tanto, el límite para inscribir la georreferenciación de la finca, bien en un procedimiento registral ordinario, o en un expediente del artículo 199 para subsanar una discordancia de la descripción registral con la realidad física extrarregistral, es el no afectar a una finca colindante con base gráfica registral, es decir, con georreferenciación incorporada que complete su descripción. Y ello es así porque su previo acceso registral la hace oponible frente a todos, por lo que la inscripción posterior de otra georreferenciación

contradictoria puede afectar a un derecho inscrito y requiere su consentimiento, voluntario o forzoso, bien en un expediente del artículo 201, para subsanar las dudas de identidad de la finca expresadas por el registrador, mediante consentimiento de ambos colindantes, bien en un expediente de deslinde registral del artículo 200, o cuando la situación sea controvertida, mediante el correspondiente procedimiento judicial.

3. La conclusión de la existencia de una repercusión geográfica del principio de oponibilidad registral viene a reforzarse en la regulación que del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas realiza el artículo 203 de la LH, lo que también resulta aplicable al expediente del artículo 201.1 para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de la finca.

En el artículo 203.1 regla 3.^a, cuando el notario solicita certificación registral inicial de que la finca cuya inmatriculación se pretende no está inscrita, dispone: *«El registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas»*.

No habla aquí el precepto de la invasión de una base gráfica registral colindante, sino que alude a finca previamente inmatriculada. Ello puede llevarnos a defender la posibilidad por la cual, si el registrador advierte la invasión total o parcial de la georreferenciación de la finca que pretende inmatricularse con otra georreferenciación de una finca, identificada previamente con valor auxiliar de calificación, puede expedir la certificación registral de no inmatriculación de esa finca, expresando esa duda en la certificación, para que pueda subsanarse en la tramitación del expediente, pues como declaró la RDGRN de 27 de junio de 2016, en su FD 1.º: *«En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. No obstante, esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por*

el registrador». En este caso, basta la mera notificación y la no formulación de alegaciones en el plazo de un mes (art. 203.1.6).

Pero, cuando la georreferenciación aportada coincida, total o parcialmente con otra finca previamente inmatriculada, que cuenta con una base gráfica registral, por tener una georreferenciación inscrita, en este caso, parece que el registrador debe dudar necesariamente de la existencia indiscutida de la georreferenciación y procede que la misma haya de subsanarse en la tramitación notarial del expediente, precisamente mediante consentimiento expreso del titular registral de la finca que resulte afectada, sin que baste su mera notificación, sin comparecencia. Y ello, a nuestro entender, es como consecuencia de la vertiente geográfica que adquiere el principio de oponibilidad registral, tras la Ley 13/2015. Sin ese consentimiento expreso, el registrador no puede entender bien subsanada la duda en la identidad, por aplicación del artículo 32 de la LH.

B) Su proclamación en la Ley del Catastro

La oponibilidad de los asientos registrales, respecto a las catastrales se proclama, con carácter general, en el artículo 3.3 del TRLCI, cuando dispone: «*Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos*».

Respecto a la georreferenciación inscrita, dispone el artículo 11.3 del TRLCI: «*En caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al Catastro sea posterior a la de la coordinación*». Pero, esa modificación posterior a la coordinación lo es a los solos efectos catastrales, sin producir efectos jurídicos, los cuales derivan del Registro. Ello es así si observamos la evolución en la redacción del texto del precepto, desde el proyecto inicial hasta su redacción final. El proyecto de redacción inicial contenía un segundo párrafo del artículo 10.5 de la LH, que disponía: «*Si la descoordinación posterior se hubiera producido como consecuencia de una alteración catastral que no hubiera tenido reflejo en el Registro, este proporcionará la información gráfica catastral referida al momento inmediatamente anterior a aquel en que se hubiera producido la descoordinación, haciendo constar expresamente esta circunstancia*». Sin embargo, este párrafo suponía la quiebra del principio de oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito. Por ello, no pasó al texto definitivo de la Ley 13/2015, precisamente, por la posición contraria al mismo del Colegio de Registradores, por suponer una excepción no justificada al principio de oponibilidad registral gráfico que, como decimos, la Ley parece admitir¹³.

Por tanto, la alteración catastral posterior no produce efectos jurídicos, solo motiva que la finca deje de estar coordinada, requiriéndose una nueva coordinación. Pero, mientras tanto, la georreferenciación que será oponible frente a tercero, por aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica, será la registral inscrita, aunque descoordinada y no la catastral posterior que solo provoca la descoordinación. Y ello es así porque esta última no ha accedido al Registro y, por tanto, no puede ser oponible a tercero, pues el Catastro no produce efectos jurídicos y los pronunciamientos registrales son preferentes, conforme al artículo 3.3 del TRLCI.

Y ello no puede confundirse con la mera constancia en el asiento de la referencia catastral de una parcela que se corresponde con la identidad de la finca, que es una operación de mera comparación de las respectivas descripciones de finca registral y parcela catastral, pues como declaró en el Fundamento de Derecho 2.º, párrafo 4.º de la RDGRN de 17 de julio de 2017, entre otras: *«la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente [arts. 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria]»*.

C) La formulación doctrinal de la vertiente geográfica del principio

A la vista de estos preceptos, podemos afirmar que, aunque no se haya modificado la redacción del artículo 32 de la LH, que regula el principio de oponibilidad registral, el legislador de la Ley 13/2015 está pensando en la extensión de este principio a la georreferenciación de la finca, como principio de oponibilidad registral gráfico y que podemos definir como aquel en virtud del cual, la base gráfica registral de una finca podrá oponerse frente a la georreferenciación de otra finca colindante que pretenda acceder posteriormente al Registro, que sea opuesta o contradictoria con la previamente inscrita. La georreferenciación inscrita juega como límite infranqueable para poder inscribir la nueva georreferenciación. Ello requerirá la previa subsanación del asiento inexacto, con consentimiento de su titular, o resolución judicial en procedimiento contradictorio en el que haya sido parte¹⁴.

En ello consiste la esencia de este principio de oponibilidad registral gráfico, pues la georreferenciación que accede primero al Registro puede oponerse frente a la que pretende acceder después, que solape parcialmente con esta. Y ello es así porque el titular de la finca con base gráfica registral,

al incorporarla al contenido del Registro, protege la misma con la extensión de los principios hipotecarios a la geometría que completa la descripción de la finca. Ello nos va a situar en el campo de la discordancia con la realidad física extrarregistral. La oponibilidad registral gráfica protege al titular de la finca con georreferenciación inscrita frente a una discordancia puesta de manifiesto con la presentación posterior de una georreferenciación que solapa parcialmente con la suya, según la aplicación informática homologada del registrador. Y la que se inscribe se opone a la no inscrita, aunque también lo esté el derecho sobre la finca colindante, aunque pueda ser su inscripción de fecha anterior a la del derecho sobre la finca que incorporó antes su georreferenciación al asiento. Es decir, en la oponibilidad registral literaria hay un conflicto entre derecho inscrito y no inscrito, protegiendo el Registro al inscrito y en la oponibilidad registral gráfica hay un conflicto entre una georreferenciación inscrita con otra no inscrita, que es contradictoria con esta, aunque estén inscritos ambos derechos, sea cualquiera la fecha de la inscripción, protegiendo el Registro al titular registral de la finca con georreferenciación inscrita en primer lugar.

Ese conflicto puede darse cuando se produce una alteración catastral posterior, de acuerdo con su normativa específica; cuando hay una perturbación de hecho del colindante, que fija unilateralmente el lindero de la finca; o en el caso de haberse inscrito la georreferenciación mediante expediente del artículo 199 de la LH en la que se notificó al titular registral de la finca que solapaba con ella y su titular no contestó o no se opuso a la inscripción de la georreferenciación.

En todos ellos, la incorporación de la georreferenciación posterior requiere consentimiento del titular registral de la finca con georreferenciación inscrita, o resolución judicial, a diferencia de si la georreferenciación de la finca colindante no está inscrita, en cuyo caso, bastará la mera notificación de su titular, sin ser necesaria su comparecencia. Podemos distinguir, por tanto, dos supuestos:

1. Que haya acuerdo respecto al alcance del error en la georreferenciación. En este supuesto podemos distinguir tres situaciones:

— Que la georreferenciación inscrita sea la inexacta, en cuyo caso, el propietario de la finca debe consentir la inscripción de la georreferenciación de la finca colindante y rectificar la descripción de la suya en el asiento correspondiente, con aportación de la nueva georreferenciación resultante, por aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica y tracto sucesivo registral gráfico.

Para ello, si la otra finca está también inscrita, podrán instarse el expediente del artículo 199, aportando el propietario de la finca con georreferen-

renciación inscrita, nueva georreferenciación correcta y consentida por él, aceptando la de su vecino, que también ha de presentar la georreferenciación correcta, consentida por él y aceptada por el titular de la finca con georreferenciación inscrita. Es decir, no basta en este caso la notificación al titular registral de la finca con base gráfica y su no comparecencia, dentro del plazo de 20 días, sino que deberá comparecer y consentir, por aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica. Si no lo hace, quedará expedita la vía judicial.

Podrá instar también un expediente del artículo 201.1 de la LH y el registrador expresará las dudas que tenga sobre la identidad de la finca en la certificación inicial, para que puedan subsanarse en la tramitación del expediente, lo que se reflejará en el historial registral de ambas fincas. Ciertamente, en el artículo 203.1 3.ª, cuando ordena al registrador consultar su archivo literario y gráfico, en soporte papel o informático, antes de expedir la certificación de la finca, para cerciorarse, entre otras circunstancias de la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas, no alude a la circunstancia de si la finca colindante tiene o no base gráfica inscrita. Ello, a nuestro juicio no es óbice para negar la existencia de una repercusión geográfica del principio de oponibilidad. Esta se produce igualmente. Por ello, siendo inexacta la base gráfica registral, para que pueda rectificarse la misma, se requiere comparecencia y consentimiento del titular registral de la finca con base gráfica registral, sin que baste su notificación y no comparecencia, en cuyo caso, o el notario cierra el acta, cual caso de oposición, o el registrador calificará negativamente el acta final por no haberse subsanado debidamente las dudas de identidad señaladas por este en su certificación inicial. Todo ello, a diferencia de lo que ocurriría si la finca colindante no tuviera base gráfica inscrita, en cuyo caso, bastaría notificación sin comparecencia u oposición, siendo consecuencia de la aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica.

Por ello, el FD 5.º de la RDGRN de 15 de enero de 2018, declaró: *«Toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria»*. El FD 5.º *in fine* de la RDGSJFP de 26 de noviembre de 2020 lo extiende también al expediente de deslinde del artículo 200, cuando declara: *«Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la repre-*

sentación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199)». En este el registrador ya no puede invocar la oponibilidad registral, pues ambos titulares registrales tienen un acuerdo y aportan la georreferenciación convenida de su finca, sino que las dudas fundadas deben referirse «a la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Es decir, en este caso, las dudas deben fundarse en razones de tracto sucesivo.

En este caso, según la RDGSJFP de 16 de julio de 2020, en su FD 2.º, que resume y condensa su postura anterior sobre las rectificaciones descriptivas, se distinguen dos supuestos: «a) *La registración de un exceso de cabida “stricto sensu” solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente*». Este método, por tanto, solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso —inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones— pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso —o defecto— de cabida declarado». El primer supuesto es el propio de la aplicación de los artículos 199 y 201.1, que presuponen una inexactitud registral, debiendo garantizar el registrador el respeto a los derechos de fincas colindantes, teniendo mayor protección quien tenga su base gráfica registral inscrita, porque ha acreditado con mejor prueba la realidad física de su finca, respecto quien no la tiene incorporada en el asiento. El segundo excede del ámbito de aplicación del precepto, pues se requiere la presentación del acto jurídico correspondiente, para que la nueva realidad física de la finca sea oponible a los terceros.

Esas dudas en la identidad de la finca, no pueden ser discrecionales o arbitrarias, sino que deben estar basadas en «un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino

que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados» (FD 4.º) y deben ponerse de manifiesto por el registrador «al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios». Pero, todo ello sin perjuicio de «la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación» (FD 5.º). A nuestro entender, la aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica determina que, en el caso de que la finca colindante tenga una base gráfica registral, no solo se requiere el consentimiento a la modificación de su titular, sino que este aporte la georreferenciación resultante de como queda la descripción de su finca, para que las dudas del registrador queden correctamente subsanadas en el desarrollo del expediente.

También podrá instarse un expediente de deslinde registral parcial del artículo 200, aportando al registro la georreferenciación correcta del trazado del linde que separa sus propiedades, que modificará la geometría de ambas fincas colindantes, con acuerdo de sus propietarios. Y si no estuviera inmatriculada podrá iniciar un expediente del artículo 203 de la LH, o una inmatriculación por el artículo 205 de la LH, si no existe ninguna otra discordancia.

— Que la georreferenciación correcta sea la inscrita, en cuyo caso, por aplicación del principio de oponibilidad registral, su titular no ha de hacer nada y el titular de la finca con georreferenciación inexacta, deberá modificar esta para adaptarse a la que está inscrita, presentando georreferenciación alternativa iniciando un expediente del artículo 199.2 o del 201.1 respecto de su finca. Si no está inscrita deberá iniciar un expediente de inmatriculación del artículo 203, aportando georreferenciación catastral inexacta y solicitar coetáneamente el inicio de un expediente del artículo 199 para lograr que la georreferenciación que se inscriba sea la correcta, previa inscripción transitoria de la inexacta, si el registrador no observa indicios de encubrimiento de operaciones de modificación de entidades hipotecarias, que no han tenido acceso al Registro, en cuyo caso podrán recurrir su decisión. Hubiera sido más lógico y sencillo que la Ley hubiera admitido en estos casos el uso de georreferenciaciones alternativas en inmatriculación de fincas.

— Que ninguna de las dos georreferenciaciones sea exacta. En este caso, deberá instarse un expediente del artículo 199 o 201, con consentimiento de ambos colindantes, por estar una de las georreferenciaciones inscritas, aportando las georreferenciaciones correctas de ambas, que se reflejarán en

sus respectivos folios, si el registrador no tiene dudas de identidad sobre ellas, si ambas fincas están inscritas. Por ello, el artículo 199 de la LH ordena la denegación de la inscripción de la georreferenciación, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. Pero en los demás casos, es decir, cuando la finca colindante no tenga georreferenciación inscrita, o no se invada dominio público *«a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales»*. Pero, si una georreferenciación está inscrita, se requiere consentimiento de su titular registral, por aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica, como hemos dicho.

Si una finca no está inscrita, respecto de ella, habrá que tramitar expediente para su inmatriculación del artículo 203, pero previamente habrá de subsanarse su georreferenciación catastral para subsanar la discrepancia y lograr la coincidencia entre la descripción de la finca registral y de la parcela catastral en el momento de la inmatriculación.

2. Que no haya acuerdo entre los titulares de las fincas colindantes respecto a las georreferenciaciones de sus respectivas fincas. En este caso, no queda otro remedio al titular de la georreferenciación no inscrita que acudir al procedimiento judicial contradictorio, en el que tendrá que probar que la georreferenciación inscrita es inexacta, por aplicación del principio de legitimación registral gráfica y convencer al juez de que su georreferenciación es la correcta, pudiendo la autoridad judicial practicar las pruebas que sean necesarias para determinar cuales son las georreferenciaciones correctas. En este caso, será el juez quien decida que georreferenciaciones han de inscribirse, dirigiendo el correspondiente mandamiento al registrador.

Si no hay discordancia con la realidad física extrarregistral, el principio de oponibilidad registral gráfica no despliega sus efectos, pues si no hay solape de georreferenciaciones, basta la calificación registral positiva, es decir, con ausencia de dudas en cuanto a la identificación de su geometría y de su relación con los colindantes, en un procedimiento registral ordinario, cumpliendo los requisitos del artículo 9 b) de la LH.

Pero, si la georreferenciación de la finca colindante de la que ahora pretende incorporar su georreferenciación no está inscrita, ya no juega el principio de oponibilidad registral, pues no hay contenido registral georreferenciado, sino posibles dudas en la identidad de la finca, que pueden resolverse mediante cualquiera de los expedientes del título VI de la LH que tengan por objeto la subsanación de una discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral.

Podemos reforzar esta conclusión afirmando que, cuando una finca tiene base gráfica registral, ya no cabe respecto de ella una rectificación de cabida o superficie, pues esta ha quedado determinada indubitadamente por la incorporación de la base gráfica, que determina la oponibilidad de la geometría y de la superficie a todo tercero civil, con la consecuencia de que su modificación requerirá intervención del titular registral, que no solo debe consentir, sino además aportar georreferenciación de cómo quedará su finca registral, tras la modificación consentida, o sentencia judicial en la que resulte vencido, como demandado. Así parece desprenderse de la doctrina de la Dirección General.

Partiendo, por tanto, de la extensión del principio de oponibilidad registral a la base gráfica registral, se plantean dos cuestiones: la relativa al papel que desempeña respecto de la misma la anotación preventiva de pretensión de rectificación de la descripción, superficie y linderos del artículo 203 de la LH y como se articula el cierre registral que deriva del artículo 32 de la LH.

D) La oponibilidad registral gráfica y la anotación preventiva del artículo 203

a) Planteamiento

El artículo 203.1 de la LH se refiere a la práctica de esta anotación preventiva en la fase inicial del expediente, cuando el notario solicita al registrador certificación sobre la no inmatriculación, cuando se trate de inmatricular una nueva finca, o sobre su descripción registral, cuando se trate de rectificar su descripción, superficie o linderos, al disponer en el párrafo 1.º de la regla 3.ª: *«el notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación»*.

Como anotación preventiva, es un asiento principal, de carácter provisional o temporal, por su duración limitada de 90 días, positivo, relativo a la descripción de la finca, que no se puede inscribir mientras no se subsanen las dudas en su identidad, alegadas por el registrador, eventual, mientras se resuelve acerca de la pretensión de rectificar la descripción de la finca, culminado el expediente, del cual la anotación preventiva es un trámite, como puente o camino a la inscripción. Por tanto:

1. Trata de asegurar la eficacia de una situación jurídico-real, como es la de conseguir la exacta descripción de la finca y de su georreferenciación, que completa su descripción, como objeto del derecho de dominio.

2. Es convertible en inscripción, como precursora de la inscripción definitiva, otorgándole prioridad, desde la fecha del asiento de presentación provocado por la petición del notario y oponibilidad, desde la fecha en la que el registrador expide la certificación y practica la anotación.

3. Es sustitutiva, pues cumplen la misión de otro asiento, el de inscripción de la rectificación, como culminación del expediente, suponiendo una afección de la descripción de la finca al resultado del expediente.

La regulación de esa anotación preventiva nos plantea una serie de cuestiones relativas a su carácter voluntario o rogado, su fundamento y la forma en que se produce el cierre registral, que trataremos juntamente con el cierre registral derivado del principio de prioridad registral gráfica, para explicar las diferencias entre ambos.

b) La cuestión sobre su carácter de trámite esencial o rogado del expediente.

a') La postura de la Dirección General

La Dirección General ha abogado siempre por su carácter voluntario, utilizando los criterios literal, lógico, analógico y sistemático de interpretación. Sin embargo, a nuestro entender, la doctrina de la Dirección General requiere de una matización, precisamente, porque la misma no llega a vislumbrar el alcance del principio de oponibilidad registral gráfica, como tratamos de argumentar a continuación.

La RDGRN de 21 de noviembre de 2017 declara en su FD 6.º: *«Esta anotación se conecta con la publicidad registral de este expediente, y con ella se logra la prioridad registral de dicha pretensión, por su posible conversión en inscripción definitiva, evitando la práctica de otros asientos que modifiquen la configuración física de la finca. Ahora bien, la conveniencia de practicar esta anotación no determina que tenga un carácter obligatorio, pues ello no encajaría con el principio de voluntariedad de la inscripción que rige en el sistema registral español. Este carácter voluntario, además, era el que tenía este tipo de anotación preventiva de los expedientes de dominio antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según el artículo 274 del Reglamento Hipotecario. El carácter potestativo, aunque no de forma expresa, también puede inferirse de las expresiones utilizadas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. De este modo, como ya hemos señalado la regla tercera se refiere a que «en su caso» practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación —o de rectificación de descripción—, de modo diferenciado a la expedición de certificación cuya solicitud y aportación al procedimien-*

to es preceptiva, como resulta, además, de todos los trámites en los que se contempla que debe partirse de la situación registral. Por otra parte, la regla sexta dispone que «en caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva». Por tanto, de esta regla se observa que el propio precepto prevé que el procedimiento continúe hasta su finalización con inscripción del derecho de dominio, aunque no se haya tomado dicha anotación. Debe destacarse que la norma no contempla la conversión de la anotación en inscripción en todo caso, sino que expresamente se prevé la conversión solo «si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento», de lo que resulta de forma evidente que nos encontramos ante un asiento de carácter voluntario, cuya omisión no impide la expedición de la certificación y la tramitación del procedimiento. En la misma línea, en la regla octava se hace referencia alternativamente a la vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva, para indicar que no procederá tramitarse otro procedimiento durante dicha vigencia; de donde también resulta que se contempla la posibilidad de que dicha anotación no se haya practicado».

Ello no quita que la Dirección General considere que es conveniente la práctica el asiento, a pesar de su carácter potestativo. Así, la RDGRN de 4 de diciembre de 2019 declara en su FD 4.º: *«dado que este Centro Directivo ha reiterado la posibilidad de continuar el expediente pese a haberse señalado dudas de identidad en la certificación inicial (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2017), ello posibilita igualmente la práctica de tal anotación a los efectos de dar publicidad registral a la pendencia del mismo. Únicamente en los supuestos en los que el registrador deniegue la expedición de la certificación por entender que no es posible la continuación del procedimiento (por ejemplo, cuando en el supuesto de inmatriculación exista la certeza de que la finca se encuentra inscrita), procederá asimismo la denegación de la práctica de la anotación»*. Es decir, aún siendo voluntaria, entiende la DGRN que es procedente, aunque el registrador haya expresado dudas en la identidad de la finca, expresadas en la certificación inicial. Precisamente, es cuando hay dudas en la identidad de la finca, que pueden resolverse con la tramitación del expediente, el campo de acción propio de esa anotación preventiva, conectándose con el principio de publicidad registral, para que todo el mundo pueda conocer su tramitación y con el de oponibilidad, para que la posible discordancia pueda oponerse a cualquier tercero, por constar anotada.

Para concluir, la RDGSJFP de 10 de agosto de 2020 declara en su FD 3.º: *«Es por ello y por su función publicitaria del procedimiento por lo que resulta recomendable no prescindir de su solicitud y práctica, no obstante, su*

carácter potestativo. A esto cabe añadir que cobra mayor sentido la finalidad de limitar temporalmente la anotación para responder a la existencia de eventuales variaciones en la situación registral de la finca que deben reflejarse en una nueva certificación y consecuente anotación. En efecto, en el transcurso del tiempo es posible que surjan nuevos titulares que deben tener la intervención correspondiente en el procedimiento. Debe destacarse que la norma contempla que incluso la mera prórroga de la anotación responda a una causa justificada a juicio del registrador. Es por ello que, según lo expuesto y a la vista del tenor del precepto, no se contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva sin que se expida la correspondiente certificación. En caso de admitirse la tesis de la recurrente, se estaría favoreciendo que el procedimiento pudiera prolongarse indefinidamente en el tiempo sobre la base de una misma información inicial, lo cual, si bien puede producirse en caso de no solicitarse la anotación (como apunta la recurrente), dado el carácter voluntario de esta, es una situación no deseable que no se cohonestaría con las previsiones legales que regulan estos procedimientos, según han sido analizadas en la presente resolución. Finalmente, en cuanto a la retroacción de efectos de la inscripción que plantea la recurrente, la cuestión queda resuelta en la regla sexta del artículo 203.1, cuando dispone «En caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva». Por tanto, con independencia de que se haya practicado o no anotación preventiva, los efectos de la inscripción se producirán desde la fecha del asiento de presentación inicial del acta. La diferencia estribará en que, caso de haberse practicado la anotación, aunque dicho asiento ya no estará vigente, la anotación reservará esa misma prioridad del asiento inicial para la inscripción definitiva cuando se produzca la conversión».

De las resoluciones citadas se puede concluir que la Dirección General estima que la anotación preventiva está ligada al principio de prioridad, es un asiento rogado y no practicable de oficio por el registrador, aplicando el principio de rogación y los criterios de interpretación, literal y la analogía con la regulación anterior.

b') Una propuesta de interpretación evolutiva

La interpretación del precepto que hace la Dirección General es susceptible de matización, pues parte de la relación de la anotación preventiva con el principio de prioridad registral, cuando en realidad, a nuestro entender, la anotación preventiva no se relaciona con este principio, el cual se conecta

con el asiento de representación, sino con el de oponibilidad registral, pues a través de la constancia de la anotación preventiva, pueden conocerse por tercero la existencia del expediente y sus vicisitudes, siguiendo el enfoque más actual de PAU PEDRÓN, pues los efectos de la inscripción, en su caso, no arrancan de la práctica de la anotación preventiva, sino de la práctica del asiento de presentación, conforme a los artículos 24 y 25. Por tanto, es el asiento de presentación y no la anotación preventiva la que se conecta con el principio de prioridad.

Respecto al principio de rogación, a nuestro juicio, este queda salvado por la petición inicial de expedición de certificación, que realiza el notario que tramita el expediente, provocada por el asiento de presentación, pues así lo dispone el párrafo 1.º, utilizando la copulativa «y». Sin embargo, la utilización de la expresión «*en su caso*», ha sido interpretada por la doctrina mayoritaria como que su solicitud es una opción que tiene el notario, como consecuencia del principio de rogación.

Pero, iniciada la tramitación del expediente, su impulso ya no es rogado, sino que se impulsa por el registrador de oficio, mediante los trámites que faciliten la inscripción de la rectificación descriptiva, en su caso. Así, tras la petición inicial del notario que instruye el expediente, pueden darse dos supuestos:

1. Que el registrador no albergue dudas respecto a la identidad de la finca, en cuyo caso puede expedir la certificación registral de la finca cuya descripción se trata de rectificar, sin necesidad de anotación preventiva, aunque esta pueda solicitarse por el notario o el promotor del expediente, para anticipar la oponibilidad de la resolución.

2. Que el registrador albergue dudas en la identidad de la finca, las cuales ha de expresar en la certificación inicial del expediente. En este caso, según la Dirección General la anotación preventiva sigue teniendo un alcance puramente potestativo. Sin embargo, como reconoce la propia Dirección General, su práctica es conveniente porque anticipa la oponibilidad de la resolución del expediente y permite conocer las dudas, teniendo en cuenta que el mismo se refiere a la descripción de la finca.

Para ello se apoya en el tenor literal del artículo 203.1 de la LH. Así, en primer lugar, entiende que la expresión «*en su caso*» que utiliza la regla 3.ª del artículo 203, se dirige al notario, siendo la solicitud potestativa, aplicando el principio de rogación, dado el carácter voluntario de los asientos. Sin embargo, la petición del notario se establece en términos imperativos, pues le ordena levantar acta remitiendo copia de la misma al Registro, solicitando la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva.

La expresión «*en su caso*» puede estar dirigida al registrador, a quien compete la práctica de la anotación preventiva, cuando tenga dudas en la identidad de la finca, que ha de expresar en la certificación inicial, para luego calificar su subsanación en la tramitación del expediente y no al notario, que solo tiene competencia para solicitarla. La rogación se manifiesta por el hecho de iniciar el expediente, conforme a la regla Segunda del artículo 203, cuando dispone: «*Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca*». En el expediente del artículo 201.1 a), se amplía la legitimación, pero de igual modo su inicio requiere solicitud. Pero, una vez solicitado el inicio, los trámites del expediente ya no están sujetos al principio de rogación ni al carácter voluntario de la inscripción, pues es la Ley y no el promotor la que determina cuales son los trámites del expediente.

Por tanto, si el notario, cuando presenta el acta inicial no solicita la práctica de la anotación preventiva, sino solamente la expedición de certificación, se plantea la cuestión de si debe suspenderse la expedición de la certificación, o el registrador debe entender tácitamente solicitada la práctica de la anotación preventiva. A nuestro entender, si hay dudas en la identidad de la finca, que el registrador ha de expresar en la certificación, mantenemos el carácter de trámite esencial del expediente de la anotación preventiva y la decisión sobre su práctica corresponde al registrador, interpretando que, si el notario no lo solicita expresamente, es decisión del registrador al expedir la certificación, dejar constancia en el historial registral de las dudas en la identidad de la finca alegadas en la certificación, pues el mismo, por el solo hecho de la petición debe:

1. Consultar su archivo literario y gráfico y examinar el acta para asegurarse de: la correspondencia entre la descripción de la finca en el título aportado y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica, si se trata de inmatricular una finca. Ello se extiende a la alternativa a la catastral, si se trata de rectificar la descripción de una finca ya inscrita, su superficie o sus linderos y se alega una inexactitud catastral.

2. Calificar la falta de previa inmatriculación de la finca, con esa descripción, en favor de persona alguna, si es un expediente de inmatriculación.

3. Calificar la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca, cuya inmatriculación se pretende, o cuya descripción, superficie y linderos se trata de rectificar, con otra u otras previamente inmatriculadas. Si tiene dudas, estas no paralizan la tramitación del expediente, como ha declarado la Dirección General, por lo que es en ese caso, cuando entendemos que la anotación preventiva de pretensión de rectificación de la descripción es un trámite esencial del expediente que anticipa la oponibilidad de la descripción solicitada y de las dudas alegadas por el registrador, para que puedan ser conocidas por tercero ajeno al expediente.

Ciertamente, la redacción del artículo 203 de la LH dista de ser clara al respecto. La expresión en «*en su caso*» que utiliza el primer párrafo de la regla 3.^a del artículo 203.1 parece inducir a pensar en el carácter potestativo de la anotación preventiva. Pero, puede entenderse que va dirigida al registrador, el cual ha de decidir también los supuestos de denegación de la expedición de la certificación y de la práctica de la anotación preventiva solicitada de los párrafos 3.º y 4.º de la regla 3.^a, que se producirá en dos supuestos:

1. Si el registrador no logra verificar la correspondencia entre la descripción del título y la certificación catastral, conforme al párrafo 3.º de la regla 3.^a del artículo 203.1, al disponer: «*En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones*». Es decir, si el registrador no logra verificar la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas, denegará la anotación preventiva solicitada acompañando certificación de la finca o fincas coincidentes, sin que el expediente pueda continuar.

2. Si el registrador advierte la posible invasión de dominio público, conforme al párrafo 4.º, que dispone: «*del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes*».

Fuera de estos dos casos, continúa disponiendo la regla 4.^a del artículo 203.1: «*el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al No-*

tario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas. La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique». De ello, parece desprenderse que si la tramitación del expediente continua, la práctica de la anotación preventiva es necesaria, cuando haya dudas en la identidad de la finca, distintas de la falta de correspondencia o la no invasión de dominio público. Y cuando no haya dudas, la anotación preventiva solo se practicará cuando se solicite expresamente.

De la regla Quinta del artículo 203.1 vuelve a desprenderse el carácter de trámite esencial de la anotación, cuando dispone: «*Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación*». El inciso legal es terminante sobre el contenido de la comunicación registral integrada por la decisión de extender la anotación preventiva y expedir la certificación, por lo que parece que, en caso de continuar la tramitación del expediente, la expedición de la certificación debe ir acompañada de la extensión de la anotación preventiva de pretensión de inmatriculación o de rectificación de la descripción, superficie y linderos. Solo cuando el registrador no logre acreditar la correspondencia o la no invasión del dominio público, lo comunicará al notario acompañando certificación registral de las fincas en que base su decisión para que se archive el expediente y no expedirá la certificación ni practicará la anotación preventiva, pues ningún trámite más del expediente se va a desarrollar. Por lo que, si tiene cualquier otra duda distinta podrá practicar la anotación preventiva y si no hay ninguna duda sobre la exactitud de la nueva descripción propuesta, podrá continuar el expediente sin practicar la anotación preventiva, salvo que sea solicitada, para anticipar su oponibilidad.

La regla Sexta, en su párrafo 3.º, cuando se refiere a la calificación registral del acta notarial que contiene toda la tramitación del expediente, cuando no hay oposición de algún notificado, parece volverse a desprender el carácter potestativo de la práctica de la anotación preventiva, cuando dispone: «*En caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva*», siendo este otro de los argumentos de la Dirección General para defender el carácter potestativo de la anotación preventiva. Pero, la expresión «*si se hubiere tomado*» se refiere al supuesto en el que el registrador exprese dudas

en la identidad de la finca, no cuando no las tenga. En conclusión, cuando el registrador tiene dudas en la identidad de la finca y las expresa en la certificación inicial, entendemos que la práctica de la anotación preventiva es trámite esencial del expediente.

También de la regla 8.^a del artículo 203 extrae la doctrina mayoritaria y la Dirección General el carácter potestativo de la anotación preventiva, cuando dispone: en su párrafo 1.º *«Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo»*.

Sin embargo, esta afirmación del carácter potestativo de la anotación preventiva, parece quedar contradicho en el párrafo siguiente cuando dispone: *«Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble»*.

También parece desprenderse su carácter potestativo de la dicción literal del párrafo 2.º de la regla 3.^a del artículo 203.1, cuando en referencia a su duración y prórroga dispone: *«tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique»*. Sin embargo, el precepto cuando se refiere a la práctica de la anotación utiliza una expresión imperativa, *«solo se extenderá»*, cuando resulten todas las circunstancias exigidas del escrito inicial y de sus documentos complementarios, por lo que hay una actividad de calificación del registrador, que termina con una decisión de la que debe dejarse constancia en los folios de la finca, de lo que parece desprenderse que es decisión del registrador el practicarla o no. Sin embargo, su prórroga deberá ser solicitada por el notario o promotor del expediente, pero la concesión de la misma queda a juicio del registrador, si hay causa justificativa suficiente.

Este puede ser un argumento decisivo para concluir que estamos ante un asiento rogado y no practicable de oficio, pues si su prórroga depende de la voluntad del notario o promotor del expediente es porque su práctica también requiere de esa solicitud. Sin embargo, siendo para nosotros esta anotación preventiva una consecuencia del principio de oponibilidad registral gráfica, el hecho de que la prórroga pueda ser solicitada por el notario o promotor del expediente, cuando su tramitación se demore, pues ellos son quienes mejor conocen la tramitación del expediente, no elimina la posibilidad de que el registrador pueda practicarla de oficio, cuando alegue en la certificación dudas en la identidad de la finca, para asegurar la oponibilidad de esas dudas, al menos, durante la vigencia de la anotación preventiva.

Respecto al argumento analógico, invocando el carácter potestativo de la anotación preventiva del derogado artículo 274 del RH, cuando disponía que en el escrito inicial de solicitud del inicio del expediente judicial, *«el iniciador del expediente podrá solicitar en el mismo escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento»*, no es convincente, pues la novedad del artículo 203.1, tras la Ley 13/2015, consiste precisamente en la desjudicialización del expediente, que ahora tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, tramitado por el notario y calificado, decidido y resuelto por el registrador, quien ha de tomar las decisiones adecuadas para la mejor culminación del expediente. Podemos invocar otras analogías que se adaptarían al supuesto de hecho del artículo 203.1 de la LH:

1. En toda actuación administrativa de reordenación de los terrenos, la Administración competente ha de solicitar expedición de certificación de dominio y cargas al registrador, que practicará de oficio nota marginal de dicha expedición, al margen de la última inscripción de dominio de cada una de las fincas afectadas.

2. En las actuaciones ejecutivas, ya sean administrativas y judiciales, la solicitud de expedición de certificación de dominio y cargas en el procedimiento siempre se hace constar por nota marginal, que el registrador practica de oficio.

3. En el seno del expediente del artículo 199 de la LH, cuando la tramitación del expediente exceda del término de vigencia del asiento de presentación, el registrador, para evitar su cancelación por caducidad, podrá practicar anotación preventiva del artículo 42.9 de la LH, por imposibilidad del registrador, según la letra d) de la regla 2.^a de la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015, sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, siendo esta situación análoga a la del artículo 203.1 de la LH.

4. En materia de obra nueva, cuando el registrador tiene dudas en la ubicación total de la superficie ocupada por la edificación sobre la finca en la que se asienta la obra nueva, puede de oficio tramitar un expediente del artículo 199 para disipar tales dudas, como ha declarado la RDGRN de 23 de abril de 2019. Por el mismo motivo, puede practicar la anotación preventiva de pretensión de rectificación de la descripción, superficie o linderos, cuando tenga dudas de identidad de la finca, fundamentadas, que hayan de subsanarse en la tramitación del expediente, pudiendo acordar de oficio su prórroga antes de vencer el plazo de duración, para evitar que caduque.

Así, a nuestro entender, la anotación preventiva no ha de solicitarse preceptivamente por el notario, pues no sabe si van a existir o no dudas en

la identidad de la finca, cuando solicite al Registro la expedición de la certificación inicial. Es el registrador a quien corresponde apreciarlo y será en ese momento cuando tendrá que decidir si practica o no la anotación preventiva, siendo esencial cuando haya dudas en la identidad de la finca, que deberá fundamentar y justificar con la certificación registral de las fincas afectadas, continuando la tramitación del expediente, dejando constancia registral de esa decisión, para que la tramitación del expediente sea oponible a tercero.

Así, existirá esa duda fundamentada cuando la georreferenciación aportada en el acta invada parcialmente una finca inscrita con anterioridad. El problema surge en sede de inmatriculación, donde la descripción ha de coincidir con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica cuya georreferenciación invade la de una finca colindante con georreferenciación, seguramente alternativa, inscrita, a través de expediente en el que, precisamente el titular de la finca no inmatriculada, al tiempo de su tramitación, fue notificado y no compareció o no se opuso a la inscripción de la georreferenciación aportada en el mismo. En ese caso, el titular colindante goza de protección, por el principio de oponibilidad registral gráfica y tiene una prueba de valor jurídico superior a quien presenta una certificación catastral contradictoria. Con esa situación es imposible que la finca que se pretende inmatricular pueda acceder al Registro. De ahí la conveniencia de admitir la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de fincas. Sin embargo, no fue esta la opción del legislador. Ello aboca a que el afectado por esta situación no pueda inmatricular su finca, sin la previa rectificación de la georreferenciación inscrita por iniciativa del titular de la finca, o sin la incoación del procedimiento registral contradictorio. Pero, nada impide al promotor del expediente solicitar en el acta inicial del expediente de inmatriculación del artículo 203, por el que pretenda inmatricular la finca con la descripción que resulte del Catastro, la tramitación coetánea de un expediente del artículo 199 de la LH, con consentimiento expreso del titular de la finca colindante cuya georreferenciación inscrita se invade, que acompaña, además, nueva georreferenciación de su finca, para subsanar la discordancia con acuerdo expreso de las partes.

Si la invasión parcial resulta de la consulta al archivo gráfico del Registro, teniendo la finca colindante parcialmente invadida una georreferenciación, con el valor auxiliar de calificación, no impide esta circunstancia la tramitación del expediente y la expedición de certificación, donde constarán estas dudas del registrador, para que puedan subsanarse en la tramitación del expediente. Y ello es así, porque al no tener la finca colindante una georreferenciación inscrita, sino una georreferenciación con valor auxiliar de calificación, o incluso no disponiendo de georreferenciación, no entra en juego el principio de oponibilidad registral gráfica. Las dudas del registrador constarán no solo en la certificación, como parte esencial del expediente,

sino también en la anotación preventiva, como manifestación del principio de oponibilidad registral gráfica, para que puedan ser conocidas por tercero, durante la pendencia de la tramitación del expediente, que es lo que refleja la anotación preventiva, siendo el reflejo tabular de la alerta geográfica que se publica en el geoportal de los registradores, a la que se refiere el inciso final de la regla 7.^a del artículo 203, cuando dispone: «*También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos*».

Esta publicidad registral se completa con una publicidad extrarregistral, que debe realizar el registrador, conforme al inciso inicial de la regla 7.^a del artículo 203, cuando dispone: «*El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el “Boletín Oficial del Estado”*». Por tanto, el artículo prevé una triple publicidad del expediente: la registral de la anotación preventiva, la tecnológica de la alerta geográfica y la edictal en el BOE. Si la competencia para publicar la alerta geográfica y el edicto en el BOE corresponde al registrador, no parece muy lógico dejar al arbitrio del promotor del expediente o del notario la práctica de la anotación preventiva, so pretexto de una interpretación errónea del principio de rogación, que se entiende cumplido por la solicitud de inicio del expediente, por los importantes efectos que esa anotación preventiva está llamada a desempeñar.

c) El fundamento de la anotación preventiva

Esta interpretación evolutiva choca con el tenor literal del inciso final del primer párrafo de la regla 6.^a, cuando dispone que la calificación positiva del acta notarial con la tramitación del expediente determinará la inscripción del dominio con la consiguiente inmatriculación de la finca, o a la práctica de la rectificación de la descripción, retrotrayéndose sus efectos a la fecha del asiento de presentación y además, si se hubiera practicado anotación preventiva, se procederá a su conversión en inscripción. A nuestro juicio, la contradictoria redacción de las reglas 6.^a y 8.^a en lo que se refieren a la anotación preventiva surge de la confusión del legislador entre los principios de prioridad y oponibilidad registrales.

1. Desde el punto de vista del principio de prioridad, al que luego nos referimos, la anotación preventiva es intrascendente, pues es un trámite del

expediente que se relaciona con el principio de oponibilidad. Por ello, los efectos de la inscripción de dominio se retrotraen a la fecha del asiento de presentación, que tiene lugar antes de que el registrador decida la práctica o no práctica de la anotación preventiva. La regla 6.^a confunde ambos principios, pues la prioridad se determina por el asiento de presentación y la oponibilidad es la que determina la conversión de la anotación en inscripción, como consecuencia de haberse elevado el derecho eventual, amenazado por la tramitación del expediente, en definitivo. También los confunde en la regla 8.^a, pues no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo, durante la pendencia del asiento de presentación, pues la práctica de la anotación preventiva tiene un alcance distinto del principio de prioridad. Trata de conseguir la publicidad tabular de la tramitación del expediente, para que sea oponible a tercero.

2. Desde el punto de vista del principio de oponibilidad y sentado que entendemos que en la regla Tercera, la expresión en su caso se dirige al registrador, que es quien ha de decidir si practica o no la anotación, hay un solo supuesto en el que el registrador podrá continuar la tramitación del expediente sin practicar la anotación preventiva, cuando se cumplan las circunstancias de la regla 3.^a, no concurra ninguna de las causas de denegación citadas y no tenga el registrador dudas en la identidad de la finca, que haya de expresar en la certificación. En este caso, no hay circunstancias que hagan necesaria la oponibilidad registral gráfica, pues la georreferenciación de la finca a inmatricular o cuya descripción haya de rectificarse es indubitada y no afecta a parte inscrita en el Registro, que determine la aplicación del principio de oponibilidad registral.

Pero, si el registrador alega dudas en la identidad de la finca, expresadas en la certificación, en ese caso, por aplicación del principio de oponibilidad registral, deberá practicar anotación preventiva para que esas dudas sean conocidas por los terceros o por los notificados en el expediente, a los efectos de poder efectuar las alegaciones correspondientes. Y subsanadas esas dudas en el expediente y calificada positivamente el acta por el registrador, el efecto será, por aplicación de ese principio de oponibilidad registral, la conversión de la anotación en inscripción, aunque sus efectos se continuarán retro trayendo a la fecha del asiento de presentación, por aplicación del principio de prioridad. Y ello parece que debe ser así por las dificultades y condicionantes que tiene el registrador a la hora de emitir la certificación relativa a la previa inmatriculación o no de una finca, como ha dicho la RDGSJFP de 5 de febrero de 2021, en el segundo párrafo de su FD 5.º, cuando declara: *«Téngase en cuenta que cuando se solicita publicidad formal del contenido de los índices registrales, el registrador solo puede expedirla por*

lo que resulte de tales índices, y lógicamente con las limitaciones inherentes a la calidad y fiabilidad de tales índices y a la precisión de la información recogida en ellos, circunstancias todas ellas que obedecen a condicionantes históricos y tecnológicos que en su mayor parte escapan a la responsabilidad del registrador actualmente titular del Registro. En efecto, cuando se hacen búsquedas alfanuméricas en los índices informáticos del registro, solo se localizan, si los hay, y siempre en función de la metodología empleada en la introducción de datos en los índices y en las búsquedas, aquellos datos que sean literal y alfanuméricamente coincidentes con los buscados, tales como el nombre de un titular o de una calle o un paraje. Y cuando se hacen búsquedas gráficas en la aplicación gráfica auxiliar homologada prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, solo se localizan, si los hay, datos gráficos coincidentes, pudiéndose analizar sus relaciones geométricas y topológicas. Pero dado que históricamente las fincas registrales se han inmatriculado en su inmensa mayoría sin datos gráficos, o con datos gráficos que no constaban debidamente georreferenciados, o que estándolo no fueron todavía incorporados a la moderna aplicación gráfica registral homologada por ser anteriores a ella, es humanamente y técnicamente imposible emitir nota simple o certificación registral concluyente que pudiera afirmar, sin ningún género de duda ni posibilidad de error, que el recinto geográfico que al que pretende referirse con más o menos acierto o precisión una mera descripción alfanumérica y literaria no se corresponda ni siquiera en parte con ninguno de los recintos geográficos a los que pretendieron referirse ninguna de los miles de descripciones alfanuméricas y meramente literarias con que se han venido inmatriculando las fincas durante décadas. Por todo ello, lo aconsejable cuando se intenta averiguar si una determinada porción de la superficie terrestre está, en todo o en parte, ya inmatriculada en el registro de la propiedad, es facilitar al registrador todos los datos de que disponga el interesado, y entre ellos como imprescindible el de la correspondiente georreferenciación, para que el registrador pueda hacer las búsquedas más completas posibles en los índices y aplicaciones informáticas disponibles, certificando del resultado de cada búsqueda y de la metodología empleada, y de las limitaciones concurrentes»¹⁵.

2. LAS REPERCUSIONES GEOGRÁFICAS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

A) Su delimitación con el principio de oponibilidad registral gráfica

Como decíamos al principio del artículo, los principios de oponibilidad registral y de prioridad registral juegan en planos distintos. Ello también ocurre en la vertiente geográfica de los mismos. La oponibilidad registral gráfica supone que la georreferenciación inscrita perjudica a ter-

cero, por aplicación del artículo 32 de la LH. Existe un conflicto entre una georreferenciación inscrita con otra que no lo está y que perjudica a esta. La oponibilidad registral determina que para acceder la segunda georreferenciación se requiere consentimiento del titular de la finca con georreferenciación inscrita, o sentencia que lo ordene, con la rectificación de su georreferenciación, en juicio en el que este titular registral haya sido parte.

La prioridad registral, por el contrario, determina la preferencia entre dos georreferenciaciones aparentemente contradictorias, que pretenden acceder al Registro, en un mismo periodo de tiempo, cuya preferencia viene determinada por el asiento de presentación del título y su reflejo en la alerta geográfica a que se refiere el artículo 203 y la RDGRN Circular de 3 de noviembre de 2015.

El principio de prioridad registral puede actuar como prioridad excluyente o como simple mejor rango, según los actos que pretenden acceder a Registro, durante la vigencia del asiento de presentación, sean incompatibles, en cuyo caso el primeramente presentado excluye al presentado después, o sean compatibles entre sí, en cuyo caso, se despachará primero el que se presentó antes, que ostentará mejor rango respecto al presentado después. Sin embargo, en la vertiente geográfica del principio de prioridad registral, que podemos denominar prioridad registral gráfica, nos situamos siempre en la prioridad excluyente y no en la prioridad preferencia de rango, pues en la vertiente gráfica no puede haber situaciones de compatibilidad de rango entre dos georreferenciaciones contradictorias¹⁶.

B) Su proclamación en la Ley Hipotecaria

Según la doctrina mayoritaria, el principio de prioridad registral se regula o reconoce en el artículo 17 de la LH, cuando dispone: *«Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si solo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento»*. Para PAU PEDRÓN, el precepto se refiere al principio de prioridad solamente en su párrafo 2.º, siendo el primero el reconocimiento del principio de oponibilidad registral, que luego se completa respecto a las relaciones con el tercero por lo dispuesto en el artículo 32 de la LH.

El segundo párrafo se relaciona con el artículo 24 de la LH, que dispone: «*Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma*» y con el artículo 25 de la misma, cuando dispone: «*Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos*».

Desde un punto de vista geográfico, la Ley 13/2015 no modifica los artículos 17, 24 o 25 de la LH, pero sí parece reconocer implícitamente una vertiente geográfica del principio de prioridad, que podríamos denominar prioridad registral gráfica, en la regla 8.^a del artículo 203 de la LH, en sede del expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, también aplicable a la rectificación de la descripción, por la remisión del artículo 201.1 de la misma, cuando dispone: «*Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo*».

De igual modo que opina PAU PEDRÓN, respecto del artículo 17, entendemos que esta regla 8.^a del artículo 203 se refiere en el primer inciso, «*Durante la vigencia del asiento de presentación*» al principio de prioridad y en el segundo, «*o de la anotación preventiva*», al principio de oponibilidad registral, pues las posibles dudas del registrador sobre la identidad de la finca pueden oponerse a todo tercero que pretenda entablar relación jurídica de trascendencia real sobre la finca, durante la tramitación del expediente.

C) *La formulación doctrinal de la vertiente geográfica del principio*

En la vertiente geográfica del principio de prioridad registral, nos situamos en el ámbito de jerarquía o exclusión, pues presentado un título que incorpora una georreferenciación que completa la descripción de la finca, esta tiene preferencia excluyente sobre cualquier otra georreferenciación incorporada a un título presentado después, contradictoria o incompatible por solapar con la primeramente presentada. Así si la georreferenciación incorporada al título presentado primero se califica negativamente, por no cumplirse los requisitos del artículo 9 de la LH, el registrador prorroga el asiento de presentación, durante el cual no podrá tramitarse el expediente referido a esa georreferenciación incorporada en el título presentado después. Caducado el anterior asiento de presentación, podrá tramitarse el expediente solicitado posteriormente, teniendo en cuenta que la oposición de cada colindante no es impedimento para la incorporación de la georreferenciación.

renciación anterior, o la posterior, pues ha de ser valorada por el registrador, en el expediente del artículo 199, no así en el del artículo 201.1, donde se obliga al notario a dar por concluido el expediente.

Es decir, como en el ámbito de la oponibilidad registral gráfica, el ámbito de aplicación propio de la prioridad registral gráfica parte de la existencia de una discordancia con la realidad física, que se pone de manifiesto en el momento de presentar la georreferenciación en el Registro. Pero, a diferencia del principio de oponibilidad registral gráfica, que parte de una georreferenciación inscrita, en el de prioridad registral gráfica, no hay contenido georreferenciado previamente inscrito, sino tan solo presentado.

Por ello, la aplicación informática del artículo 9 no permite la existencia de solapamientos o superposiciones poligonales del área de diferentes bases gráficas registrales. Si la georreferenciación perjudicada por la nueva georreferenciación presentada está inscrita, juega el principio de oponibilidad registral gráfica, pues lo inscrito antes perjudica al tercero civil, que no es parte en la relación jurídica que causó la inscripción. Si la otra georreferenciación que solapa con la ahora presentada no está inscrita, pero sí presentada, juega el principio de prioridad registral gráfica, que determina la preferencia de la primeramente presentada, mientras dure la tramitación del expediente para incorporar la georreferenciación que, si llega a inscribirse, determinará el juego del principio de oponibilidad registral gráfica¹⁷.

Desde esta perspectiva, podemos definir el principio de prioridad registral gráfica como aquel que concede preferencia a la georreferenciación de una finca incorporada a un título presentado antes, respecto de otra, incorporada a un título presentado después, que se le opone o es incompatible, por existir una intersección en las coordenadas de georreferenciación de sus respectivos linderos, sin que ninguna haya accedido todavía al Registro.

En la aplicación informática homologada del artículo 9 de la LH y en el Geoportal del Colegio de Registradores se pueden visualizar las georreferenciaciones inscritas, de las que se puede solicitar publicidad registral. La intersección de líneas representativas de linderos georreferenciados queda proscrita, pues supondría una quiebra del principio de oponibilidad registral gráfica. Solo cabe inscribir la georreferenciación de la finca que permita su identificación y su perfecta distinción de las colindantes. Pero, en la capa auxiliar de calificación, es decir, en la capa de fincas del Distrito Hipotecario, identificadas geográficamente por el registrador, que no es susceptible de publicidad registral, si debe permitirse la intersección de líneas representativas de linderos georreferenciados de fincas cuya georreferenciación no está aún inscrita, a efectos de su calificación registral.

Como en el principio de prioridad registral literario, en la vertiente gráfica la fecha que determina la preferencia es la del asiento de presen-

tación del título que incorpora la georreferenciación cuya incorporación se pretende, ya mediante procedimiento registral ordinario, por no existir discordancia con la realidad física, o como operación registral específica, mediante expediente del título VI de la Ley Hipotecaria.

Ningún efecto otorgará con relación al principio de prioridad registral gráfica, la posible validación gráfica de la georreferenciación, producida antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, al amparo de la anterior redacción del artículo 9.1 último párrafo, a las cuales la nueva redacción del artículo les concede un valor auxiliar de calificación, pero sin la producción de efectos, por no existir una regulación detallada del modo en que la georreferenciación debía incorporarse al Registro de la Propiedad¹⁸. Así resulta de la regla 4.^a de la Resolución Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, cuando declara: *«Los registradores no expedirán publicidad formal de los recintos geográficos que consten en dichas aplicaciones previas en virtud de simples validaciones o identificaciones geográficas de oficio, sin perjuicio de su valor auxiliar en la calificación registral o en la emisión de dictámenes cuando se soliciten»*.

La fecha de la validación gráfica del registrador, que se hacía constar por nota al margen del asiento en el régimen anterior a la Ley 13/2015, no tiene hoy ninguna importancia a efectos de prioridad registral gráfica. Lo determinante de la prioridad registral gráfica, que determina la preferencia de la georreferenciación al determinar el orden del despacho de los asientos por el registrador, es el momento en el que se practica el asiento de presentación del título con la georreferenciación incorporada. Ello se completa con la alerta geográfica a la que se refiere el artículo 203 de la LH, pues la georreferenciación incorporada se publica automáticamente en el geoportal del Colegio de Registradores, para advertir a todo el mundo que, respecto de esa geometría, se ha solicitado su vinculación a una finca con un Código registral Único determinado y que se incorpore al asiento correspondiente, en caso de calificación positiva. Con ello, viene a coincidir el principio de prioridad registral tradicional con el principio de prioridad registral gráfica, a diferencia de lo que ocurría en el sistema anterior, donde la fecha de validación registral gráfica podía ser diferente a la de la inscripción que recogía la descripción literaria de la finca, cuya traducción gráfica llevaba a cabo el registrador, mediante su validación. Ahora, la georreferenciación ha de ser aportada en el título, que se presenta y recibe un asiento de presentación y es calificada por el registrador, que decidirá si la incorpora o no, retro trayéndose los efectos de la incorporación de la georreferenciación, en caso de calificación positiva, a la fecha del asiento de presentación, como en un asiento en el que no se incorpore una circunstancia electrónica, cuál es la georreferenciación de la finca.

D) Efecto común a oponibilidad y prioridad registral gráfica: el cierre registral

Los principios de oponibilidad y prioridad, como dijimos anteriormente, son principios hipotecarios consecuencia del valor jurídico sustantivo de la publicidad registral.

Estos se diferencian por la situación de conflicto que contemplan, pues mientras en la oponibilidad hay una disensión entre el contenido inscrito y el no inscrito, en la prioridad hay una disensión entre dos contenidos extrarregistrales que pretenden acceder al Registro, siendo coetáneos sus asientos de presentación, uno anterior y otro posterior.

Sin embargo, es común el efecto que producen, como consecuencia, precisamente, del valor jurídico sustantivo de la publicidad registral, pues en ambos casos se cierra el Registro. Pero, la manera en la que se produce ese cierre registral es distinta en uno y en otro caso y se regula en dos lugares distintos, ninguno de los cuales tiene, a nuestro juicio, la ubicación sistemática correcta, defecto que es general en toda la regulación modificada por la Ley 13/2015.

a) El cierre registral derivado de la oponibilidad registral gráfica

En la oponibilidad, el conflicto se produce entre el derecho inscrito y no inscrito. Pero en la vertiente geográfica puede producirse entre una georreferenciación inscrita con otra que no lo está, estando inscritos ambos derechos, cualquiera que sea la fecha de su inscripción. La protección registral se otorga una vez inscrita la georreferenciación que completa la descripción de la finca, momento en el cual será oponible a todos los demás.

Así se desprende del artículo 9 b) párrafo 7.º, cuando culminada toda la fase de calificación registral gráfica del procedimiento registral, el registrador decide inscribir la georreferenciación, ordena que su superficie sea la resultante de dicha georreferenciación, pudiendo rectificarse, de oficio, la que constaba en la inscripción anterior y la notificación de esa rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado, o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación. Por tanto, la inscripción de la georreferenciación produce la oponibilidad de la geometría de la finca y su superficie, tanto frente a titulares de derechos inscritos sobre la finca, como a titulares de derechos inscritos sobre las fincas colindantes, por la remisión que se realiza al artículo 199 de la LH.

Por tanto, el cierre registral a toda georreferenciación contradictoria con la inscrita es definitivo. La georreferenciación oponible a todo tercero y a los titulares de derechos inscritos y de fincas colindantes cuya georre-

ferenciación no está inscrita, será visualizable en el geoportal registral del Colegio de Registradores y el contenido oponible podrá conocerse a través de la petición de la correspondiente información registral gráfica de la finca, donde constará la descripción de la finca oponible, con su geometría que la completa, siendo oponible con el escenario de configuración y metadatos con los que la haya configurado el registrador. Cualquier modificación posterior de esa georreferenciación requiere consentimiento del titular registral, o resolución judicial en procedimiento en el que haya sido parte, salvo que la modificación sea meramente técnica; es decir, que no altere la realidad física de la finca que ya estaba inscrita.

Así, como ha declarado la RDGSJFP de 11 de febrero de 2020, en su fundamento de derecho 2.º y con cita de las RDGRN de 27 septiembre de 2019: *«aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia. Asimismo, en la Resolución de 7 de junio de 2019 se afirmó que «de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse (...) que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. art. 40.d LH) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (arts. 9.b y 199 LH). Por tanto, si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca».*

Y entre los elementos que pueden determinar las dudas del registrador en la identidad de la finca está la coincidencia parcial de la georreferenciación que se pretende inscribir con otra previamente inscrita de otra finca registral, aplicando el artículo 9 b) párrafo 5.º. La modificación de la georreferenciación inscrita requiere el consentimiento de su titular registral, a quien protege el precepto por el hecho de haber inscrito su georreferenciación. Así parece entenderlo también la Resolución citada, cuando declara en el párrafo 4.º de su FD 2.º: *«Por tanto, como ha reiterado este Centro Directivo, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio tras-*

lativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 199 y 201 LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)». A nuestro entender, en este párrafo está reconociendo la Dirección General la repercusión geográfica del principio de oponibilidad, u oponibilidad registral gráfica, pues la alteración de una base gráfica registral requiere consentimiento de su titular registral o resolución judicial y no compensando en el título referido a una finca colindante, el titular de la finca cuya georreferenciación ahora se pretende inscribir tiene la consideración de tercero civil frente al titular de la finca que ya tiene base gráfica registral. La consecuencia de esa oponibilidad registral gráfica es la duda en la identidad de la finca, en la que ha de fundamentar su calificación negativa.

Confirma el carácter definitivo del cierre registral derivado de la oponibilidad registral gráfica la doctrina de la RDGRN de 10 de abril de 2019, de la que se desprende que la notificación de la inscripción de una georreferenciación por el registrador a los titulares de derechos inscritos o a los titulares de fincas colindantes, conforme al artículo 9 b) párrafo 7.º no provoca la iniciación de un nuevo trámite registral que permita al notificado cuestionar la inscripción practicada. Si el notificado no está conforme con la inscripción ya practicada deberá instar el correspondiente procedimiento judicial frente al titular del asiento cuya nulidad se alega, lo que se produce precisamente como aplicación del principio de oponibilidad registral gráfica.

b) El cierre registral derivado de la prioridad registral gráfica

A diferencia del cierre registral derivado de la oponibilidad registral gráfica, el derivado de la prioridad es temporal, pues solo se impide la tramitación de otro expediente con idéntico objeto, durante la vigencia del asiento de presentación del título presentado que incorpora una georreferenciación incompatible con la incorporada en el título presentado después, o durante la vigencia de la anotación preventiva, mientras se resuelven las dudas alegadas por el registrador en la certificación registral inicial, como se desprende del artículo 203.1 8.ª de la LH, que no es sino consecuencia general del principio de prioridad.

Así, como ha declarado el FD 2.º de la DGRN de 19 de julio de 2018: *«Debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación del principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria cuando se encuentra pendiente de despacho un título presentado anteriormente. La Resolución de 4 de julio de 2013 considera que en tal caso ni siquiera hubiera tenido obligación el registrador de calificarla mientras no hubiese despachado el documento anteriormente presentado y cuyo asiento de presentación se encontraba vigente. En este sentido el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que,*

si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días para calificar se computará desde la fecha de la inscripción del título previo y que, en estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. arts. 17, 24, 32 y 248 LH), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. arts. 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí».

En el supuesto de la resolución, la Dirección General revocó la nota pues no existía incompatibilidad entre los títulos presentados, sino que el presentado posteriormente de agrupación era requisito necesario para que pudiera inscribirse el anterior de inmatriculación, pues «*la escritura de agrupación ahora calificada es un título que necesariamente debe calificarse e inscribirse conjuntamente con el título previo, para lograr la inmatriculación pretendida*», pues con la agrupación se lograba el requisito de coincidencia de la descripción del título inmatriculador con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

En ese periodo temporal, en el que está vigente el asiento de presentación, la georreferenciación presentada podrá visualizarse en el geoportal del Colegio de Registradores, en el sistema de alertas geográficas al que se refiere el artículo 203.1 7.ª, en su segundo inciso, cuando dispone: «*También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos*». Así, la alerta registral se tematiza en color distinto del utilizado para la base gráfica registral. Mientras esa alerta no se convierta en base gráfica registral, culminado el expediente, pasando al color temático de la base gráfica registral, o se cancele la misma, por falta de éxito en la culminación del expediente, de igual modo que mientras la anotación preventiva no se convierta en inscripción o se cancele, no podrá tramitarse otro expediente con idéntico objeto.

Pero, inscrita la georreferenciación, ya no juega el principio de prioridad registral gráfica, sino el de oponibilidad registral gráfica.

Si no se inscribe la georreferenciación primeramente presentada, por no culminarse con éxito el expediente, o calificarse negativamente por el registrador la subsanación de las dudas, podrá tramitarse el siguiente expediente con idéntico objeto, que podrá culminar si consiente la inscripción de la georreferenciación el promotor del anterior expediente, que ahora tiene la condición de notificado y puede hacer alegaciones. Si no consiente, quedará expedita la vía judicial correspondiente, en la que los dos tendrán la misma consideración, al no jugar la prioridad registral gráfica ni existir oponibilidad registral gráfica, por lo que ambas partes habrán de probar la realidad física de su respectiva finca.

CONCLUSIONES

I. Tras la Ley 13/2015, los principios consecuencia de la inscripción denominados oponibilidad y prioridad registral, configurados como principios distintos, adquieren una repercusión geográfica, referidos, el primero a la georreferenciación inscrita, que completa la descripción de la finca, como parte integrante del derecho inscrito y como consecuencia de la fuerza de los pronunciamientos registrales y el segundo a la fecha del asiento de presentación del título primeramente presentado respecto al presentado después, siendo opuestas o incompatibles las georreferenciaciones que incorporan, ninguna de las cuales está inscrita.

II. Ambos principios resuelven una colisión, de origen distinto.

Por el principio de oponibilidad registral gráfica, la georreferenciación inscrita es oponible a los titulares de fincas colindantes cuya georreferenciación es contradictoria con la inscrita y a todo tercero, por aplicación del artículo 32 de la LH, aunque no se haga una declaración expresa en la Ley. No es oponible la georreferenciación incorporada al título, sea catastral o alternativa, sino la georreferenciación que se incorpora al asiento.

Por el principio de prioridad registral gráfica, la georreferenciación presentada antes en el tiempo se prefiere frente a otra presentada después que no sea coherente con la primera, sin que exista contenido gráfico previo en el Registro de la Propiedad, respecto de ninguna de las fincas implicadas, estableciendo el orden del despacho de los documentos, por aplicación del artículo 17.2 de la LH y 248 de la LH.

III. La repercusión geográfica de estos principios no deriva de la declaración expresa de la Ley, sino que se induce de la aplicación de los principios generales que inspiran el sistema registral español y de ciertos párrafos de determinados artículos cuya redacción ha modificado la Ley 13/2015, de los que se desprende, con evidente falta de sistemática, latente en toda la

citada Ley, de los que se deduce que el legislador reconoce implícitamente la existencia de la repercusión geográfica de estos principios.

IV. Las dudas registrales en la identidad de la finca se producen en el seno del principio de oponibilidad registral gráfica, cuando la georreferenciación presentada invade otra finca registral, cuya georreferenciación está inscrita, en cuyo caso, su titular ha de consentir expresamente la rectificación. Si no está inscrita, basta su mera notificación sin oposición, para que pueda inscribirse la rectificación, si el registrador estima subsanadas las dudas, reforzando la oponibilidad del expediente la práctica de la anotación preventiva de anotación de pretensión de rectificación de la descripción, superficie y linderos.

V. La anotación preventiva por pretensión de rectificación de la descripción es una consecuencia del principio de oponibilidad registral gráfica, siendo un trámite esencial del expediente, cuando el registrador en la calificación inicial para expedir la certificación determina que hay dudas en la identidad de la finca, que han de subsanarse en la tramitación del expediente. Si no hay dudas en la identidad de la finca, por parte del registrador, no se requiere dicha anotación preventiva, pudiendo continuar el expediente, incluso sin anotación preventiva, que en ese caso podrá ser solicitada. Si el registrador no puede determinar la correspondencia entre la descripción de la finca y la georreferenciación incorporada, o pueda existir invasión del dominio público, incluso no inscrito, denegará la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva.

VI. La prioridad registral gráfica viene determinada por la fecha del asiento de presentación y no por la fecha de validación de la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, por parte del registrador, resolviendo la colisión entre dos georreferenciacines contradictorias, cuyos asientos de presentación están vigentes, debiendo despacharse primero la presentada antes, durante la cual, no podrá tramitarse otro expediente que pretenda rectificar la descripción. La anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9 de la LH, es la consecuencia del principio de prioridad registral, producido tras el asiento de presentación del título, para garantizar la vigencia del, expediente del artículo 199, según se desprende del número 2 de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015.

VII. El cierre registral juega de modo distinto en el principio de oponibilidad registral gráfica y en el de prioridad registral gráfica, siendo definitivo en el primer caso y temporal en el segundo.

ABREVIATURAS

- Art.: Artículo
- DG: Dirección General

- DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado.
- DSJFP: Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
- FD: Fundamento de Derecho.
- LH: Ley Hipotecaria.
- LPAP: Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- RH: Reglamento Hipotecario.
- 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.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

- RDGRN de 6 de septiembre de 1968.
- RDGRN de 6 de abril de 2000.
- RDGRN de 3 de agosto de 2011.
- RDGRN de 9 de abril de 2014.
- RDGRN de 1 de diciembre de 2014.
- RCDGRN de 3 de noviembre de 2015.
- RDGRN de 27 de junio de 2016.
- RDGRN de 17 de julio de 2017.
- RDGRN de 21 de noviembre de 2017.
- RDGRN de 15 de enero de 2018.
- RDGRN de 19 de julio de 2018.
- RDGRN de 10 de abril de 2019.
- RDGRN de 23 de abril de 2019.
- RDGRN de 5 de noviembre de 2019.
- RDGRN de 4 de diciembre de 2019.
- RDGSJFP de 11 de febrero de 2020.
- RDGSJFP de 16 de julio de 2020.
- RDGSJFP de 24 de septiembre de 2020.
- RDGSJFP de 26 de noviembre de 2020.
- RDGSJFP de 5 de febrero de 2021.

BIBLIOGRAFÍA

- AMORÓS GUARDIOLA, M. y CHICO ORTIZ, J.M. (1990). Artículo 605 del Código civil, *Comentario al Código civil y compilaciones forales*, tomo VII, -2.º, 2.ª edición, Madrid, Edersa, 304.
- ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La finca registral como objeto del Registro de la Propiedad (Capítulo 1) en *Estudios sobre la representación gráfica de fincas registrales* (VVAA), Navarra, Aranzadi.
- CHICO ORTIZ, F. y BONILLA ENCINA, J.F. (1967). *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid: Marcial Pons, 340.
- DE LA RICA Y ARENAL, R. (1958). El principio de prioridad y las inscripciones retrasadas, *RCDI* núm. 366-367, 762-797.
- DELGADO RAMOS J. (2020). La Ley 13/2015 y los principios generales del sistema registral español. ¿Los respeta o los incumple, www.regispro.es, j-delgado-la-ley-13-2015-y-los-principios-generales-del-sistema-registral-espanol-los-respeta-o-los-incumple-la-aplicacion-del-principio-de-fe-publica-registral-a-la-inscripcion-de-la-georref/#los-principios-generales-lt-gt-la-ley-13-2015.
- (2021). Comentario a la RDGSJFP de 5 de febrero de 2021, <https://www.regispro.es/r-5-2021-la-DG-reconoce-y-destaca-las-dificultades-y-condicionantes-para-emitter-publicidad-formal-acerca-de-si-una-finca-consta-o-no-previamente-inmatriculada/>.
- FANDOS PONS, P. (2016). *Los efectos jurídicos de la delimitación de las fincas registrales: la base gráfica registral*, Valencia, Tirant Lo Blanch.
- GALLARDO CAÑAS, A. (2004). El principio de inoponibilidad: el dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral. *Anuario de Derecho Civil*, núm. LVII, 382-547.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid: Civitas, 541.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. (2017). La delimitación de los inmuebles como objeto de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, tras la Ley 13/2015 de 24 de junio. *Anuario Jurídico Villanueva* núm. 11333-356.
- JÉREZ DELGADO, C. (2016). El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio ¿nuevos principios hipotecarios?, *Revista de Derecho Civil*, volumen III, número 1, enero-marzo, 1-23.
- JIMÉNEZ CLAR, A. (2018). La incorporación de la representación gráfica del inmueble al Catastro y al Registro de la Propiedad (Capítulo 4) en *Estudios sobre la representación gráfica de fincas registrales*, Navarra, Aranzadi.
- PAU PEDRÓN, A. (2004). *La prioridad registral: un nuevo enfoque*, Madrid, Colegio de Registradores.
- ROCA SASTRE, R.M. y ROCA SASTRE MUNCUNILL, L. (2008). *Derecho Hipotecario*, Barcelona: Bosch.
- SABORIDO SÁNCHEZ, P. (2017). La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales, *Revista de Derecho Privado*, Volumen 4 núm. 4, octubre-diciembre 2017, Estudios 87-122.
- SALMERÓN MANZANO, E.M. (2016). *Efectos jurídicos de la identificación gráfica registral*, La Ley, Wolters Kluwer.

- SÁNCHEZ JORDÁN M.E. (2018). *Estudios sobre la representación gráfica de fincas registrales* (VVAA), Madrid, Aranzadi.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. (2018). Nuevas tendencias en materia de administración del territorio. En particular, de la necesidad de reingeniería del registro de la propiedad, *Revista de Derecho Civil*, volumen V núm. 2, abril-junio de 2018, Estudios, 57-59.
- SANZ FERNÁNDEZ, A. (1953). *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Reus, Madrid, t. II, 47.
- VÁZQUEZ ASEÑO, O.G. (2010). *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Barcelona Bosch, 241.

NOTAS

¹ Según GARCÍA GARCÍA, el problema se centra en determinar «si el tercero del artículo 32 al que, según hemos visto, no puede perjudicar el título no inscrito, tiene autonomía respecto al tercero de la fe pública registral del artículo 34. Aquellos autores que consideran los artículos 32 y 34 como manifestaciones del mismo principio, niegan la existencia del principio de inoponibilidad, pues consideran que tanto uno como otro precepto responden al principio de fe pública registral, es decir, al tercero que tiene los cuatro requisitos que establece el artículo 34. Este problema tiene dividida a la doctrina hipotecarista española. Por nuestra parte, anticipamos que somos partidarios de dar autonomía al principio de inoponibilidad, pues entendemos que no se trata solo de que el tercero del artículo 32 tenga o no distintos requisitos de protección que el tercero del artículo 34, sino que se trata de preceptos que responden a distinto fundamento y a diferentes ideas motrices (...). Desde nuestra perspectiva, el principio de inoponibilidad tiene parentesco con el principio de inscripción, en su modalidad de inscripción conformadora, configuradora o cuasiconstitutiva de plena eficacia del derecho real, pero examinado desde el punto de vista del tercero hipotecario. Por eso, aquellos sistemas que establecen como regla general la inscripción constitutiva (alemán, suizo, austriaco), no necesitan del principio de inoponibilidad. En cambio, los sistemas que no siguen como regla la inscripción constitutiva (francés, italiano, español) necesitan del principio de inoponibilidad para explicar la eficacia de la inscripción en el caso de colisión entre un título inscrito frente a otro no inscrito».

² Como dice GALLARDO CAÑAS, «el principio registral de inoponibilidad expresa el genuino efecto protector de la publicidad en los sistemas registrales latinos, y, formando bloque con el de prioridad, se traduce en la preferencia del derecho —aunque posterior— inscrito sobre el anterior que se dejó de inscribir».

³ Como dicen CHICO ORTIZ y BONILLA, «Su esencia reside en la ordenación del rango o preferencia de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad y conforme con el dato cronológico de la fecha de ingreso de los mismos en el Registro».

⁴ Según SANZ FERNÁNDEZ, el principio de prioridad registral consiste en «la ordenación del rango o preferencia de los derechos reales inscritos a través del Registro de la Propiedad y conforme a la fecha de la inscripción principio de prioridad registral».

⁵ Según DE LA RICA Y ARENAL, es «un principio básico, pudiéramos decir clave, tan importante, tan trascendental, que se eligió justamente como lema de toda la institución», que informa toda la Ley Hipotecaria «la ambiente, la rige en todo momento, y su vigor fortificante sirve para mantener en pie todo el sistema registral». Y le atribuye las siguientes funciones: «fija el rango de los derechos inscritos o anotados, concede defensas especiales y ha de ser tenido muy en cuenta siempre que se trate de resolver colisiones jurídicas dentro del campo registral».

⁶ Según ROCA SASTRE son: 1. La inscripción de la adquisición derivada de testamento anterior que no hubiese sido revocado por otro posterior, o solo hubiese sido revocado en parte y las adquisiciones derivadas de una declaración de heredero que se hubiese inscrito, basadas en el error derivado de la certificación negativa del Registro de Actos de Última Voluntad, existiendo testamento de fecha anterior, naturalmente, a la declaración de herederos. Esta inscripción podrá hacerse a pesar de que constaran inscritos derechos derivados de testamento posterior, o de la declaración de herederos, en el segundo caso. 2. La inscripción de una enajenación hecha por el demandado a un tercero, que, a pesar de ser de fecha posterior, no impide que se inscriba la sentencia que reconozca la propiedad del demandante, cuando se hubiese practicado una anotación preventiva de demanda. 3. La inscripción de títulos de fecha anterior, que puedan acceder al Registro a pesar de haberse practicado alguna de las anotaciones preventivas de origen judicial, previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 42 de la LH. 4. La posibilidad de inscribir títulos de fecha anterior después de haberse inscrito títulos de fecha posterior, durante el tiempo de reconstrucción de Registros destruidos.

⁷ Para PAU PEDRÓN la prioridad registral es la preferencia a la inscripción que corresponde a un título, entre dos o más presentados en el Registro referidos a un mismo inmueble, bien por haberse presentado antes o porque así lo determine la calificación conjunta de todos los presentados siendo sus requisitos: la pluralidad de títulos, la identidad del inmueble, la calificación limitada o precalificación de los títulos, la vigencia simultánea de los asientos de presentación y el despacho sucesivo de los títulos presentados.

⁸ Dice PAU PEDRÓN, «a) el párrafo primero recoge un aspecto del principio de oponibilidad. Los títulos inscritos son oponibles a todos los terceros, y por tanto también a los que adquirieron por títulos de igual o anterior fecha. También podría verse como una manifestación concreta de la inoponibilidad, pero que esta perspectiva es menos exacta, porque la inoponibilidad actúa en el momento de la adquisición: es el principio que protege al adquirente frente a los títulos no inscritos al hacer su adquisición. En el caso del artículo 17.1 párrafo 1.º, la adquisición puede haberse efectuado mucho tiempo atrás, el adquirente es ya titular registral, y opone su derecho inscrito a quien pretende ignorarlo o lesionarlo presentando para su inscripción un título incompatible. (...). Una vez practicada la inscripción no puede hablarse ya, a mi juicio, de prioridad. Un derecho inscrito no goza de prioridad respecto de otro, se haya inscrito o no ese otro, y se haya constituido ese otro derecho antes o después del inscrito. Lo que ese derecho inscrito produce respecto de cualquier otro derecho es la oponibilidad (...) b) el párrafo 2.º sí recoge el principio de prioridad, aunque de un modo tangencial y fragmentario. Si hay un título presentado, el posterior no puede acceder al Registro antes, pero esta regla no se limita a los posteriores “que se opongan o sean incompatibles al primeramente presentado, sino a todos los posteriores. La regla debe ser mucho más general: cualquiera que sea la relación entre el título posteriormente presentado y el anteriormente presentado —es decir, tanto si es incompatible como si es compatible— no puede acceder, como regla general, antes que el primero (...)”».

⁹ Según PAU PEDRÓN, en la excepción relativa a las inscripciones derivadas de adquisiciones hereditarias, por aplicación del artículo 28 de la LH, hay una suspensión temporal de la inoponibilidad registral, en el caso de la inscripción de la sentencia, la anotación preventiva de demanda anticipa la oponibilidad de la sentencia, cuando recaiga, en el caso de las anotaciones preventivas de origen judicial, no gozan del efecto de la inoponibilidad y en el caso de la reconstrucción del Registro destruido, la Ley de 15 de agosto de 1873 establece la suspensión temporal de la aplicación del artículo 32, además de la del artículo 17 de la LH.

¹⁰ JEREZ DELGADO matiza el alcance de la reforma, pues a su juicio la reforma es más leve y «se refiere a la deseada coordinación Registro-Catastro, y no afecta sustancialmente a la mayoría de los pilares básicos del sistema inmobiliario registral, lo cierto es que este se diseña y conoce a través de sus principios y, por consiguiente, es oportuno

revisarlos a fin de constatar el alcance de la nueva Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro».

¹¹ Como dice JIMÉNEZ CLAR, «la reforma no consiste en medir de nuevo los inmuebles y acompañar los planos a las escrituras, sino en generar una serie de datos, relativos a la realidad física —datos gráficos— y a la realidad jurídica —datos jurídicos— de los inmuebles, que van a integrar la información territorial sobre la que se apoyan las transacciones y los mercados inmobiliarios» y en cuanto a los que acceden al Registro la consecuencia de producir los mismos efectos jurídico sustantivos que cualquier circunstancia del asiento, como defendemos.

¹² Así dice ARRIETA SEVILLA: «la Ley 13/2015 ha reconocido que la finca registral también es objeto del Registro de la Propiedad, ya que su representación gráfica puede ser inscrita, en cuyo caso se le asociarán determinadas consecuencias jurídicas. De este modo, la reforma de 2015 presenta una ruptura radical con la anterior legislación hipotecaria conforme a la que AMORÓS GUARDIOLA y CHICO ORTIZ habían concluido que “debemos excluir las fincas como objeto del Registro, porque constituyen el presupuesto o soporte objetivo, más no el objeto directo de la inscripción”. Por tanto, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 la finca registral ya no es únicamente un presupuesto necesario para la inscripción de los derechos reales, sino que constituye un aspecto fundamental del objeto material del Registro de la Propiedad».

¹³ Como dice DELGADO RAMOS, «todos los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad, tanto sobre la identificación del sujeto del derecho como sobre la identificación del objeto sobre el que recae, serán prevalentes sobre los catastrales, los cuales deberán adaptarse al contenido de aquellos. La ley no altera este principio general, pero introduce provisiones concretas que lo menoscaban».

¹⁴ Incluso JEREZ DELGADO, que minimiza el alcance de la Ley 13/2015 respecto de los principios hipotecarios afirma: «A lo más, pudiera hablarse de un principio de oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito en la medida en que el propietario de la finca que tuvo acceso primeramente al Registro de la Propiedad se ve favorecido por el principio de legitimación registral en este punto y, por tanto, tiene a su favor una presunción iuris tantum de exactitud de lo publicado por el Registro. El propietario de la otra finca, que llevó con posterioridad la documentación gráfica georreferenciada al Registro de la Propiedad, asumirá la carga de la prueba correspondiente, a fin de corregir —en su caso— lo publicado por el Registro en cuanto a los linderos de las fincas se refiere, sin que ello haga necesario formular, a mi juicio, un nuevo principio de oponibilidad gráfico, ya que es suficiente con el genérico principio formulado en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria». Y así lo entendemos, la Ley 13/2015 extiende la aplicación del principio hipotecario de oponibilidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria a una nueva circunstancia de la inscripción, la georreferenciación de la finca.

¹⁵ Como dice DELGADO RAMOS, «en toda certificación registral que se solicite para intentar localizar si una finca consta o no previamente inmatriculada, (la nota simple no es la vía adecuada para ello), se haga constar la metodología de búsquedas empleadas en los índices, y la doctrina de la Dirección General que se acaba de transcribir, que viene a poner en valor el esfuerzo y labor profesional de búsqueda que se precisa para su emisión, y relativiza la responsabilidad por las consultas a unos índices sujetos a «condicionantes históricos y tecnológicos que en su mayor parte escapan a la responsabilidad del registrador actualmente titular»», destacando la ponderación de la resolución de 5 de febrero de 2021, frente a la simpleza de la de 20 de junio de 2018, donde admite que basta una nota simple en la que conste que la finca no está inmatriculada.

¹⁶ En palabras de VÁZQUEZ ASENJO, «comoquiera que en el sistema de bases gráficas registrales no hay lugar para las cuestiones de compatibilidad de rango, es por lo que el estudio de la prioridad registral gráfica se centra solo en el aspecto característico de la contraposición excluyente».

¹⁷ JEREZ DELGADO niega la existencia del principio de prioridad registral en su vertiente geográfica, al afirmar «si la documentación gráfica de una finca no se ajusta

con la documentación gráfica del inmueble colindante anteriormente inscrito, quedará en suspenso la inscripción entretanto se solucione la cuestión relativa a la definición de los linderos de las fincas. Esto no permite hablar de un principio de prioridad registral gráfica, en tanto hemos formulado el principio —siguiendo la tesis de ANTONIO PAU— como relacionado con el orden en el que se despacha la documentación presentada en el Registro con vistas a su calificación por el registrador». Sin embargo, coincidimos con DELGADO RAMOS en que, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria proclama claramente este principio, como hemos defendido.

¹⁸ En el sistema anterior, según VÁZQUEZ ASENJO: «el sistema de bases gráficas registrales supone la introducción de un nuevo elemento en el principio de prioridad derivado, precisamente, del ámbito gráfico en el que se desenvuelve, la fecha en que la base gráfica de una finca registral ha sido validada. La validación es la operación registral en virtud de la cual el registrador afirma y firma bajo, bajo su responsabilidad, la coincidencia identificativa entre la descripción gráfica de una finca determinada y la descripción alfanumérica que de la misma se lleva a cabo en el folio registral. Es una operación registral que participa de la misma naturaleza que los actos de inscripción». Ese panorama cambia tras la Ley 13/2015 y esa operación se incardina dentro de la fase de calificación registral, para garantizar la coherencia de la descripción literaria del registro con su georreferenciación, formada con los instrumentos de los que disponga el registrador, como primer recinto a comparar en la calificación registral, siendo el otro el aportado por las partes en el título presentado, equiparando la prioridad registral gráfica con la prioridad registral literaria, pues ambas se conectan con el asiento de presentación del título y no con la fecha en la que el registrador identifica geográficamente la finca inscrita, pero solo para compararlo con la georreferenciación aportada, mediante la comparación de recintos en que consiste la calificación registral gráfica.

*(Trabajo recibido el 30 de mayo de 2021 y aceptado
para su publicación el 4 de octubre de 2021)*