

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**3506** *Resolución de 17 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de unos cotitulares colindantes.*

En el recurso interpuesto don J. G. P., abogado, en nombre y representación de don E. M. M. L., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, por la que se califica negativamente la inscripción de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al aportarse alegaciones de unos cotitulares colindantes.

#### Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 13 de abril de 2023 ante la notaria de Estepona, doña Almudena Romero López, con el número 1.462 de protocolo, los titulares de la finca registral número 9.022 del Registro de la Propiedad de Marbella número 4 segregaron 721,47 metros cuadrados. Se acompañaban dos diligencias subsanatorias fechadas los días 11 de mayo y 2 de junio de 2023.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura de segregación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Bajo el asiento 716 del Diario 86 fue presentada la escritura otorgada de segregación otorgada ante la notario de Estepona, doña Almudena Romero López, el día 13 de abril de este año, número 1462 de su protocolo, subsanada mediante dos diligencias puestas a su pie de fechas 11 de mayo y 2 de junio siguientes, por la que don E. E. M. B. y doña F. R. S., doña M. S. M. L., doña M. B. M. L., don J. C. M. L., don J. M. L. y don E. M. M. L. y don J. L. D. M. y doña M. S. L. E., dueños de la finca número 9.022 de Marbella Sección Cuarta, segrega de la misma la parcela 80 al sitio de (...) término municipal de Marbella, con una superficie de setecientos veintiún metros cuarenta y siete decímetros cuadrados; en unión de copias autorizadas electrónicas de las indicadas diligencias subsanatorias, que tuvieron entradas telemáticamente en este Registro los días 11 de mayo y 2 de junio de este año, causando los números 4.004 y 3.361 respectivamente, y el Impreso Modelo 600 correspondiente a la autoliquidación del Impuesto de la operación contenida en el documento que califico, debidamente cumplimentado por vía telemática, con C.S.V. del que certifico su verificación en la página web correspondiente.

Después de haber iniciado el expediente registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria citando, entre otros:

I. A doña R. I. G. G., con DNI y NIF número (...), don J. L. G. G., con DNI y NIF número (...) y don J. L. G. G., con DNI y NIF número (...), como titulares colindantes

registrales de la finca número 26.813 de Marbella, Sección Cuarta, cuyo código de finca registral es 29042000331185, quienes se opusieron a la inscripción de la representación geográfica pretendida mediante escrito ratificado ante la Registrador que suscribe los días 17 y 20 de julio del corriente año, para realizar las siguientes alegaciones: “Única. La linde oeste de la parcela de los señores G. tiene una antigüedad superior a veinte años y se corresponde con el lindero del Catastro. La propuesta de alteración catastral de los señores M. pretende alterar el lindero catastral al Este de su parcela y reducir la superficie catastral y registral de la parcela de los señores G.”. Como prueba acreditativa de su oposición acompañan mediante escrito suscrito en esta ciudad, el 11 de agosto de este año, por doña R. I. G. G., ratificado ante la que suscribe el mismo día, un informe técnico de medición de parcela elaborado por el arquitecto técnico don J. J. M. C., el 10 de agosto de este año, al que se adjunta el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral -IVG-, firmado digitalmente y sello de la Dirección General del Catastro el 8 de agosto del mismo año, de la parcela propiedad de dichos señores.

Y II. A don F. J. A. S., con DNI y NIF número (...), como titular colindante registral de la finca número 26.532 de Marbella, Sección Cuarta, cuyo código de finca registral es 29042000317660, quien se opuso a la inscripción de la representación geográfica pretendida mediante escrito firmado digitalmente, que tuvo entrada telemáticamente en este Registro el 20 de septiembre de este año bajo el número 6.727, en base a las siguientes alegaciones: “Única. La linde ‘Este’ de la parcela del señor A., con una antigüedad de varias décadas en cuanto a dichas lindes y sus construcciones correspondientes, queda afectada indebidamente por las pretensiones registrales de los señores M. evidencias. Tras mediciones in situ y consultas catastrales y registrales correspondientes se ha detectado que la propuesta de los señores M. refleja un cambio en lindero al ‘Oeste’ de su parcela que se entiende afecta a la propiedad del Sr. A. pues produce una reducción de la superficie de su parcela al invadir la linde ‘Este’ de la propiedad de este último. Para evidenciar esta afirmación, en primer lugar se ha comprobado en la fotografía aérea superpuesta con datos del catastro”... “que el muro que marca la linde ‘Este’ de la finca del Sr. A. en su cara exterior se corresponde con el límite de la finca delimitado por dicho catastro que a su vez sirve de línea de deslinde con la finca colindante propiedad de los señores M. En segundo lugar, consultando los datos del geoportal de registradores.org, se puede comprobar que la inscripción pretendida por los señores M. supone una alteración de la superficie y lindero (Este) mencionado (catastral y real) de la finca del Sr. A. A mayor abundamiento”... “tras la consulta en catastro la superficie de los Sres. M. y se compara con la marcada como pretensión registral, se aprecia una diferencia de 0,47 m2. Si introducimos en el geoportal de registradores, las coordenadas catastrales y las coordenadas de la pretensión registral”..., “y analizamos las diferencias, además de aparecer los mencionados m2 de más”... “se distingue claramente que la línea de linde marcada en amarillo de la pretensión registral de los Sres. M. sobrepasa los límites de la linde catastral con la finca del Sr. A. En conclusión, la linde pretendida por los Sres. M. que a su vez es lindante con ‘Este’ de la finca del señor A., se enciente que no es del todo correcta por no ajustarse a la catastral ni a la real existente hace varias décadas, y por lo tanto mediante el indicado escrito se procede a la oposición a dicha pretensión”.

Dicha escritura ha sido calificada en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Segundo. Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

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.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.

Tercero. Conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas. En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

3. Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extraregstral del título VI de esta ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral.

4. En toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada.

5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.

Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

6. Con el fin de asegurar el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, así como la interoperabilidad entre sus sistemas de

información, mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán:

- a) La forma, contenido, plazos y requisitos del suministro mutuo de información que sea relevante para el cumplimiento de las funciones respectivas.
- b) Las características y funcionalidades del sistema de intercambio de información, así como del servicio de identificación y representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral.
- c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos.

Cuarto. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

1. 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.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.

Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

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

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

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.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Quinto. Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria según el cual: "...El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.

Sexto. Resolución de la D.G.R.N de 10 de octubre de 2016, que dice: "Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Del propio tenor del art. 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Como señaló este Centro directivo en la R. 22-4-2016, según el art. 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el art. 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3-112015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Resolución de la D.G.R.N de 14 de noviembre de 2016, según la cual "según el art. 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el art. 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el Registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Además, según el precepto corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio."

La Resolución de la D.G.R.N de 6 de agosto de 2019 declara que ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse.

La Resolución de la D.G.R.N. de 14 de noviembre de 2019 declara que es motivo suficiente para rechazar la inscripción, a la vista de la oposición planteada por un colindante, la evidente discrepancia entre recurrente y colindante acerca de la delimitación gráfica de sus respectivas fincas.

La Resolución de la D.G.R.N. de 20 de noviembre de 2019 declara que es motivo suficiente para rechazar la inscripción, a la vista de la oposición planteada por un colindante, las dudas sobre invasión de finca colindante, basadas: por un lado, en la comparación de las superficies registrales tanto de la finca objeto del expediente como de la colindante con sus correspondientes representaciones gráficas (tanto catastral como alternativa); y, por otro, en el informe técnico aportado por el colindante, que, en base a fotografías aéreas y a la superposición de éstas sobre la cartografía catastral, corroboran que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el promotor del expediente.

La Resolución de la D.G.R.N. de 4 de diciembre de 2019 declara que está debidamente fundada la oposición si del informe técnico y de la abundante documentación aportada resulta que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente.

Y las Resoluciones de la D.G.R.N. de 1 de febrero de 2021, 1 de marzo de 2021, 15 de febrero y 8 de marzo de 2023 declaran que están justificadas las objeciones del colindante si están basadas en informes técnicos que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible, o cuando menos no incontrovertido, que con ella se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos:

Suspender la inscripción de la base gráfica, y por consiguiente no practicar la inscripción de la parcela resultante de la segregación con una superficie de setecientos veintidós metros cuarenta y siete decímetros cuadrados, después de haber transcurrido el plazo de alegaciones, y a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas, y de que en este supuesto existe una discrepancia entre colindantes en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada, siendo procedente que dicha discrepancia se resuelva por acuerdo entre las partes discrepantes o, en su defecto, en la vía judicial sin que compete a este Registrador tomar decisión al respecto.

Contra dicha calificación (...)

Marbella, a 2 de octubre de 2023.—La registradora, Fdo. Nieves Ozámiz Fortis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. P., abogado, en nombre y representación de don E. M. M. L., interpuso recurso día 30 de octubre de 2023 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. En el plano número 7, del Estudio de Segregación, visado por el Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Málaga con fecha 7 de febrero de 2023, registro colegial número 1279/2023, que obra en la escritura de segregación y en el



que se insertan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela a segregar, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.b del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 137.4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se observa perfectamente que la segregación propuesta se ajusta a la delimitación física existente (muros de cerramiento) de las parcelas números 76 y 85, titularidad de los Sres. A. S. y de la familia G. G. respectivamente.

Segunda. La licencia de parcelación/segregación es un acto reglado, sometido a control de legalidad por la Administración actuante, en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, emitiéndose con carácter previo a la concesión los correspondientes informes favorables, el técnico emitido con fecha 22 de febrero de 2023, y el jurídico emitido con fecha 27 de febrero de 2023, y concediéndose la licencia de segregación mediante Decreto número 2023/4385, de 20 de marzo de 2023, con CSV: (...).

Tercero. La cartografía catastral tiene una precisión métrica absoluta o de posicionamiento, derivada de la escala de obtención de la cartografía básica que ha servido para su elaboración, según el Apartado Tercero del anexo de la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 90, de 15 de abril de 2021, existiendo un margen de tolerancia gráfica de +/- 0,20 m. cuando las representaciones gráficas se realicen sobre la cartografía catastral urbana.

Cuarta. En base a la delimitación de la finca a segregar contenida en el Estudio de Segregación que obtuvo licencia, la precisión de la cartografía catastral, y el margen de tolerancia gráfica de las representaciones gráficas, con fecha 15 de abril de 2023, se tramitó y obtuvo el informe de validación gráfica frente al parcelario, con CSV: (...), y con resultado positivo, que fue aportado junto a la escritura pública del acto parcelario tanto al Registro de la Propiedad de Marbella número 4, como a la Gerencia Territorial del Catastro en Málaga, con fecha 15 de abril de 2023, incoándose el expediente 10742732.97/23.

Quinta. Con fecha 13 de septiembre de 2023, previa a la calificación de la registradora, el Gerente Territorial del Catastro en Málaga, dicta Resolución con CSV: (...) acordando inscribir la alteración catastral acreditada conforme a la escritura de segregación de fecha 13 de abril de 2023, (previo trámite de audiencia a los interesados) y procede modificar la superficie del solar de referencia catastral ya existente 1684107UF2318S con efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 13 de abril de 2023.

Se puede obtener archivo GML con la delimitación del inmueble con referencia catastral 1684107UF2318S0001AM, objeto de segregación, de la Sede Electrónica del Catastro, para confirmar lo expuesto.

Sexta. En el informe técnico que se adjuntan a las alegaciones formuladas por la familia G. G., redactado por el Arquitecto Técnico, don J. J. M. C., en el que no se especifica que superficie se invade, solo se indica que se invade un metro la alineación de la parcela 85, se determina que la superficie de la parcela levantada topográficamente por él, el día 7 de agosto de 2023, es de 534,96 m<sup>2</sup> y no los 545 m<sup>2</sup> que figuraban en la descripción catastral, exactamente la misma superficie que figura actualmente en la Sede Electrónica del Catastro si se solicita Consulta Catastral Descriptiva y Gráfica del inmueble titularidad de la familia G. G., con referencia catastral 1684108UF2318S0001BM, de la sede electrónica del catastro. Decir que en el Registro de la propiedad n.º 4 de Marbella, la parcela 85, finca registral n.º 26813, tiene una superficie de 500 metros cuadrados es decir casi 35 m<sup>2</sup> menos, que la superficie que figura catastralmente, dato que es omitido en sus alegaciones.

Llama la atención que en el informe técnico que se acompaña a la oposición no se haga referencia alguna a la superficie registral de la parcela, únicamente a la catastral.

Séptima. La superficie de 0,47 m<sup>2</sup> que el Sr. A. S. afirma que la inscripción de la georreferenciación pretendida de la finca segregada invade su inmueble, no es así, debiéndose únicamente a la precisión métrica de la cartografía catastral, remitiéndonos al plano número 7, del Estudio de Segregación, en el que observa perfectamente que la segregación propuesta y la georreferenciación que se pretende inscribir de la finca segregada, se ajusta al muro de cerramiento, que delimita físicamente la parcela número 76, titularidad del Sr. A. S., de la parcela número 80, titularidad de la familia M. Dicha parcela 76, registral n.º 26532 tiene igualmente conforme al registro de la propiedad una superficie de 500 m<sup>2</sup>.

En base a todo lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que toda la oposición al expediente de segregación está basada en datos y cartografía catastral y dada la Resolución del Gerente Territorial del Catastro en Málaga dictada con fecha 13 de septiembre de 2023, y el archivo .GML con la delimitación del inmueble con referencia catastral 1684107UF2318S0001AM, objeto de segregación, que puede ser descargado de la Sede Electrónica del Catastro, procede la inscripción de la georreferenciación de la finca segregada pretendida.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica solicitada en virtud del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca resultante de una segregación practicada de la finca registral 9.022 de Marbella.

Una vez tramitado el expediente, la registradora suspende la inscripción en base a sendos escritos de oposición formulados por unos cotitulares colindantes.

2. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (Resolución de 22 de noviembre de 2021).

Por tanto, no procede emitir manifestación alguna respecto de tales documentos aportados junto al presente recurso.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la

catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el preceptivo expediente conforme a lo expuesto, se presentan los dos escritos de oposición anteriormente citados, justificando la misma tanto mediante el citado informe técnico como por el estudio gráfico alegado en base tanto a la cartografía catastral como al propio Geoportal del Colegio de Registradores.

Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En primer lugar, debe confirmarse la legitimación de los cotitulares colindantes para formular la oportuna oposición, al resultar sobradamente acreditada su colindancia en el presente recurso, extremo éste no controvertido en el mismo escrito de recurso.

En segundo lugar, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos no incontrovertido, que con la inscripción de la representación

gráfica aportada se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Se trata, por tanto, de la utilización del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para obtener el reflejo registral de una pretensión conflictiva que ya había sido previamente tratada por las partes y previamente instada en la base catastral. Así ha quedado acreditado en los escritos de alegaciones mediante la aportación del principio de prueba anteriormente expuesto.

Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende el recurrente) un conflicto entre titulares colindantes y referida a la titularidad de una porción de terreno delimitada, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o bien solicitarse la conciliación regulada en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.