

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11268** *Resolución de 14 de junio de 2021, 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 Gandía n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. D., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Bluevert Cap Nau, S.L.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

#### Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 15 de diciembre de 2020 ante el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, con el número 1.494 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 78.053 del Registro de la Propiedad de Gandía número 4 y consecuente rectificación de su descripción, pasando de 4.500 a 3.900,20 metros cuadrados.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante: Germanías 15 Notarios SC.  
Interesados: Bluevert Cap Nau SLU.  
Naturaleza: Escritura pública.  
Objeto: inscripción de base gráfica.  
Protocolo N.º: 1494/2020 de 15/12/2020.  
Notario: Gonzalo Cano Mora, Gandía.  
Documento y datos de presentación:

- Asiento de Presentación: 1082 del Diario 36.
- Fecha de presentación: 15/12/2020.

Acta de incorporación de base gráfica, protocolo mil cuatrocientos noventa y cuatro, otorgada en Gandía, el quince de diciembre de dos mil veinte, ante el notario don Gonzalo Cano Mora, acompañada de diligencia complementaria de fecha cuatro de febrero de dos mil veintiuno, del citado Notario don Gonzalo Cano Mora, al efecto de incorporar certificado de la Demarcación de Costas de Valencia en la que se indica que la parcela no invade el dominio público marítimo-terrestre.

Calificación negativa:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la

capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.”.

La Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción de la base gráfica solicitada en el documento objeto del asiento de presentación 1082 del Diario 36, por los motivos que se indican en el acuerdo adoptado con fecha de hoy, y que se transcribe a continuación:

Hechos:

I. Con fecha 8 de enero de 2021, y en base al título presentado el día 15 de diciembre de 2020, bajo el asiento 1082 del Diario 36, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la disminución de cabida e incorporación al folio real de la de la finca con Código registral único 46065000153226, finca 78.053 de este distrito hipotecario, de la representación gráfica georreferenciada de la misma, siendo el promotor del expediente la titular registral, mercantil Bluevert Cap Nau, S.L.U. La finca registral tiene una superficie inscrita de cuatro mil quinientos metros cuadrados, solicitándose ahora la constancia registral de tres mil novecientos metros, veinte decímetros cuadrados y la inscripción de la correspondiente base gráfica alternativa. Consultada la sede electrónica de catastro, la configuración y superficie de la parcela catastral se ajusta a la arrojada por la medición alternativa realizada por el técnico.

Lindando la finca por el este con dominio público marítimo-terrestre, se incorpora certificado de la Demarcación de Costas de Valencia en la que se indica que la base gráfica de la finca registral no invade el dominio público marítimo-terrestre, si bien está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y por la zona de servidumbre de protección.

II. Con fecha 8 de enero de 2021, fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 LH a los colindantes afectados y se realizó la oportuna publicación en el BOE.

III. Con fecha 10 de febrero de 2021, y dentro del plazo legalmente establecido, se formuló alegación por D. C. V. M., actuando en nombre y representación, como presidente, de la Comunidad de Propietarios “(...)”, colindante de la antedicha finca registral. En su escrito de alegaciones expresa “su más rotunda oposición” a la pretendida inscripción registral, y ello en base a las consideraciones siguientes, que transcribo literalmente:

– “La finca cuya representación gráfica se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad número Cuatro de Gandía, excede en superficie a la real medición de la

parcela y no se corresponde con la superficie asignada en el Proyecto de Compensación y Reparcelación del Polígono I del Plan Parcial de VIII Polígonos en la Playa de Gandía.

Se aporta Informe de levantamiento topográfico de parcela urbana en la Playa de Gandía (Valencia), evacuado por D. J. C. F. D. - Ingeniero Técnico Agrícola (Colegiado COITAVC núm. [...]), a los efectos de determinar la realidad física de la parcela cuya representación gráfica alternativa se pretende inscribir, como documento número uno.

De esta forma, se observa que la parcela en cuestión, no tiene la superficie que se quiere inscribir, ni tiene la superficie que figura inscrita, ni la que figura en el catastro, invadiendo en su realidad posiblemente la zona de dominio público marítimo terrestre, como se observa con la sola visión de las coordenadas UTM, en su superposición. Esa discordancia debe considerarse grave, no solo por lo que se visualiza con facilidad por cualquier observador objetivo e independiente, sino fundamentalmente por existir una discordancia entre la superficie que se pretende inscribir, con lo que debería ser su realidad jurídica y la propia determinación que de su superficie va haciendo la propiedad a lo largo de distintos hitos, como vamos a ir probando.

– Como consta, tanto en el Proyecto de Compensación como en el Proyecto de Reparcelación del Polígono I del Plan Parcial de VIII Polígonos en la Playa de Gandía, la actual propiedad trae su derecho de una anterior agrupación de las fincas registrales indivisibles 15.961; 19.447 y 19.461, que eran propiedad respectivamente, de D. J. R. G. y su esposa, D.<sup>a</sup> M. I. V. B.; de D. A. P. P. y su esposa, D.<sup>a</sup> A. M. F.; y de D. A. N. C. y su esposa, D.<sup>a</sup> M. B. M.; quienes, a su vez, las adquirieron previa segregación por compra a Rústicas, S.A., con un derecho a edificar volúmenes determinados y en unas condiciones urbanísticas y civiles vinculantes específicas, siendo las parcelas edificables con la tipología vigente determinada en el planeamiento a esa concreta manzana de la que forman parte, junto a esta Comunidad de Propietarios con la que colinda, todas ellas procedentes de una reparcelación anticipada.

– El Sr. D. J. L. M. D., adquiere dichas parcelas indivisibles en virtud de la ordenación urbanística, que cuentan con una tipología concreta, y las agrupa, edificando de conformidad con la tipología señalada una vivienda unifamiliar aislada, cuya obra nueva declarada inscribe en el Registro de la Propiedad, lo que ocurre, es que tal descripción, ya de por sí, es claramente errónea, pues la superficie de cuatro mil quinientos cuadrados, es la superficie bruta de las parcelas antes de ser reparceladas, como más adelante veremos.

– Todo lo expuesto implica que existan unas condiciones preexistentes asignadas a esas parcelas a través del Plan Parcial. Esta asignación de determinadas transferencias de aprovechamiento urbanístico limita tanto el volumen como la superficie de las mismas, lo que implica que no puede modificarse la superficie en exceso del propio aprovechamiento asignado por el planeamiento, lo que constituiría una vulneración de la legislación urbanística aplicable a la parcela cuya inscripción registral se pretende modificar.

Se aporta referencia al Proyecto de Compensación y Reparcelación del Polígono I del Plan Parcial de VIII Polígonos en la Playa de Gandía, redactado por el arquitecto D. G. L. G. y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia y Murcia en fecha 29 de Octubre de 1.973, en el que claramente se puede apreciar que las parcelas que integran finca registral 78.053, con código 46065000153226, contemplan una superficie de 3.600 m<sup>2</sup>. Se acompaña dicha referencia como documento número dos.

Del mismo modo, se aporta referencia al Anexo n.º 5 (adjudicación de parcelas) del Proyecto de Reparcelación del Proyecto de Plan Parcial de Ordenación de VIII Polígonos en la Playa (aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 4 de Julio de 1.968), del Excmo. Ayuntamiento de Gandía, que es certificado por el Secretario municipal en fecha 14 de abril de 1.975, constando en el folio 8 del mismo, en él se constata el hecho anteriormente descrito, asignándosele una superficie total de la parcela que integra las referencias B1, B2 y B3, con un total de 3.600 m<sup>2</sup>.

Son las parcelas adjudicadas a D. J. R. G. (B1 de 2.000 m<sup>2</sup>), que es la registral 15.961; a D. A. N. C. (B2 de 800 m<sup>2</sup>), que es la registral 19.461; a D. A. P. P. (B3

de 800 m<sup>2</sup>), que es la registral 19.447; se acompaña dicha referencia como documento número tres.

Por tanto, la superficie que proviene de la reparcelación, la real que debe tener la finca es de 3.600 m<sup>2</sup>.

Se acompaña como documento número cuatro, plano de parcelas resultantes del Proyecto reparcelador, en el que se observa claramente lo expuesto, y se ve, que la longitud de las tres parcelas agrupadas es de 90 metros (50 más 20 más 20); y su anchura de 40, formando un rectángulo (90 x 40 = 3.600).

Si analizamos el plano del levantamiento topográfico que acompañamos como documento número uno, observamos, que la longitud de la parcela, finca registral 78.053, que es objeto del presente expediente, es de entre 89,98 m y 89,94 m, con una oscilación prácticamente despreciable en la práctica, sobre los 90 metros de longitud que fija la reparcelación de las fincas.

En cambio, la anchura de la parcela es de 42,61 m, que son 2,61 metros más que la anchura de la parcela que proviene de la reparcelación. Por ello, la superficie de la parcela tiene un incremento respecto a la superficie que fue objeto de adjudicación por la reparcelación, que se ha producido a costa del dominio público marítimo terrestre. Por tanto, no puede ser autorizada esta ilícita pretensión, a la que nos oponemos con razonable fundamento, y prueba indubitada de su irrealidad e ilicitud.

No solo se detecta, que la superficie que se pretende coordinar es errónea en 77,01 m<sup>2</sup>, sino que realmente lo es en 300,22 m<sup>2</sup>, respecto a lo que debería ser, y en esos 77,01 m<sup>2</sup>, respecto a lo que quieren que sea, pero que, en ambos casos, no puede ser, ya que se produce una invasión de esa zona marítimo terrestre, tan delicada.

– Debemos señalar que, se está produciendo una alteración sustancial tanto de la superficie asignada por el planeamiento lo que se constata con la divergencia entre las medidas asignadas sobre la superficie de dicha parcela. Este hecho, la errática posición que va ocupando el solicitante, como decimos, se puede comprobar con la misma solicitud de primera utilización de la vivienda unifamiliar presentada ante el Excmo. Ayuntamiento de Gandía sobre esa misma parcela de fecha 7 de febrero de 1992, en el que se indicaba que la superficie del solar era de 3.800 m<sup>2</sup>. Se acompaña dicho escrito con la visualización de la superficie que dice tener, conforme al plano redactado del proyecto de ejecución de la vivienda unifamiliar aislada, como documentos números cinco y seis.

– Respecto a la diferencia de metros cuadrados entre la solicitud de inscripción solicitada (3.900,20 m<sup>2</sup>), y la propia superficie asignada por el planeamiento y el documento de gestión urbanística aprobado (3.600 m<sup>2</sup>), debemos observar como decimos que se puede estar produciendo una invasión del espacio marítimo terrestre lo que implicaría un incumplimiento flagrante de la Ley de Costas, como advertimos.

En este sentido, la Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, declarando de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9).

Consecuente con tales postulados, el legislador adopta diversas cautelas para impedir que puedan surgir nuevos pronunciamientos registrales contradictorios con el carácter demanial de los bienes que radican en la zona marítimo-terrestre y que se traducen en las exigencias impuestas por los artículos 15 y 16 para la inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público, o la inscripción de excesos de cabida de las que ya lo estuvieran, cuando aquella colindancia resulta de su descripción o el Registrador sospeche una posible invasión de aquél, consistentes en la necesidad de justificar que la finca, o la mayor cabida que se pretende inscribir, no lo invade.

Por tanto, es un hecho claro, como decimos, indubitado y fehaciente, ante la abundante documental histórica coincidente, estando perfectamente acreditado que, existe una divergencia clara entre la superficie inicialmente inscrita que, en ningún caso se corresponde con una superficie de 4.500 m<sup>2</sup>, ni con la descripción pretendida por inscripción del defecto de cabida con una superficie de 3.900,20 m<sup>2</sup>, lo que implica un claro error registral y un defecto de inscripción que debe ser subsanado, al efecto de determinar su correspondencia con la superficie de la parcela asignada por el planeamiento urbanístico y con la propia realidad física de la misma, ya que en ningún caso puede ser su superficie mayor a la parcela resultante de la adjudicación de las parcelas de las que procede la agrupación, que es de 3.600 m<sup>2</sup>, lo que lleva a mostrar nuestro más absoluto y rotundo rechazo a la inscripción pretendida, por las irregularidades descritas, que hacen necesario salvaguardar la realidad jurídica y la afección pretendida sobre el dominio público”.

IV. A la vista de lo que resulta del Registro y de la alegación efectuada, suspendo la inscripción de la representación gráfica solicitada, por no resultar pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

#### Fundamentos de Derecho:

El artículo 199 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. Además, el apartado 2 prevé que 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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “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”.

Por tanto, 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 traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 1 de junio de 2017).

Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, 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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del

perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «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».

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el presente caso, las dudas del colindante relativas a la invasión del dominio público marítimo terrestre quedarían disipadas con el certificado de costas aportado por el interesado, que pone de manifiesto que la base gráfica alternativa (coincidente con la catastral) cuya inscripción se pretende no invade el dominio público marítimo terrestre.

No obstante, persistirían las dudas acerca de la superficie real y delimitación gráfica de la parcela, pues de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral.

Debe recordarse, como se indicó, entre otras, en la Resolución de 20 de noviembre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, 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 fundos 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”.

#### Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Miren Monforte Duart, Registradora de la Propiedad de Gandía 4, acuerda:

1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

Gandía, dieciocho de enero de dos mil veintiuno.—La Registradora. Fdo. Miren Monforte Duart.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. M. D., en nombre y representación y como administrador solidario de la mercantil «Bluevert Cap Nau, S.L.U.», interpuso recurso el día 15 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Antecedentes Relevantes.

Para comenzar, cabe realizar una breve referencia a la situación que acontece alrededor de la parcela urbana sita en calle (...) con número de finca registral 78.053 del Registro de la Propiedad Número 4 de Gandía con código registral único 46065000153226, y referencia catastral 4629402YJ4242N0001HP (en adelante, la “Finca 78.053”) en cuyo seno tienen lugar las actuaciones a las que nos referiremos en el presente escrito, todo ello para entender las verdaderas intenciones y perjuicios que a cada parte afecta.

En la Finca 78.053 se pretende llevar a cabo por parte de Bluevert Cap Nau, S.L.U. un proyecto inmobiliario que cuenta con la oposición manifiestamente pública de las comunidades de propietarios vecinas, incluida la Comunidad de Propietarios “(...)” (en adelante, el “Colindante”) que tal y como han declarado públicamente en diversos periódicos: “nos perjudica gravemente porque no solo perderemos las vistas, sino que además verán gravemente depreciados sus inmuebles” (...).

Es por ello, que la oposición del Colindante no pretende defender un interés legal o de protección de derecho propio o de terceros, sino se debe más bien a una actuación con abuso de derecho para la defensa de intereses personales y/o económicos subjetivos.

No es difícil de entender el interés de esta parte en que se proceda a la inscripción del acta de incorporación de base gráfica ya que mientras ello no tiene lugar, cualquier actuación o desarrollo inmobiliario queda totalmente paralizado sin ninguna justificación legal.

Segundo. Presentación de Escritura a inscripción.

El acta de incorporación de base gráfica, contiene el Certificado de Georreferenciación de la Finca 78.053 emitido por el Ingeniero Técnico en Topografía, don A. E. H. con número de colegiado (...), (en adelante, la “Base Gráfica”), de fecha 5 de noviembre de 2020, compuesto de los documentos que a continuación se enumeran:

- (a) Certificado literal de la descripción de los límites de la propiedad;
- (b) Certificado tabular de las coordenadas de los vértices de la finca georreferenciada;
- (c) Certificado gráfico de la delimitación sobre cartografía catastral;
- (d) Informe de Validación Gráfica Positiva emitida por la Dirección General del Catastro en fecha 5 de noviembre de 2020; y
- (e) Acta de Replanteo del Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre (en adelante, “DPMT”) y servidumbres de demarcación de costas de Valencia de fecha 27 de octubre de 2020 realizado con conformidad de Demarcación de Costas (en adelante, el “Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT”).

De conformidad con la resolución de la DGRN de fecha 20 de noviembre de 2019 no es obligatorio ningún otro documento distinto a los presentados.

En el acta de incorporación de base gráfica se solicitó la incorporación de la referida Base Gráfica en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Gandía, al objeto de rectificar únicamente la medición de la superficie registral de la mencionada Finca 78.053, de modo que pasara de los 4.500 m<sup>2</sup> con los que aparece actualmente registrada, a los 3.900,20 m<sup>2</sup> de la Base Gráfica, coincidente con la superficie real y catastral.

Tercero. Existe correspondencia entre la Base Gráfica aportada y la delimitación de la cartografía catastral.

Por Acuerdo de Alteración de la Descripción Catastral de fecha 9 de diciembre de 2020 se procedió a la inscripción en el Catastro de alteración catastral acreditada de la Finca 78.053, teniendo efectos en el Catastro Inmobiliario desde el pasado 18 de noviembre de 2020 (...).

En consecuencia, y como bien manifiesta y reconoce expresamente la Sra. Registradora en su Calificación Negativa, la configuración y superficie de la parcela catastral de la Finca 78.053 de conformidad con la Certificación catastral descriptiva y gráfica de la Finca 78.053 (...), actualmente se ajusta total e idénticamente (tanto en superficie, titulares como en lindes), a la arrojada por la representación gráfica georreferenciada alternativa incluida en la Base Gráfica adjuntada al acta de incorporación de base gráfica que incluye la representación gráfica alternativa emitida por el técnico.

Por lo anterior, la Base Gráfica respeta o se corresponde en su totalidad con la delimitación resultante de la cartografía catastral de la Finca 78.053, así como de sus colindantes, como demuestra el Informe de Validación Gráfica Positiva emitida por la Dirección General del Catastro en fecha 5 de noviembre de 2020 que se incorpora a la mencionada acta de incorporación de base gráfica.

Es preciso destacar, que el procedimiento de subsanación de discrepancias en la Gerencia Regional del Catastro, se inició en fecha 5 de junio de 2020 por propia iniciativa del propietario de la Finca 78.053, esto es, Bluevert Cap Nau, S.L.U., el recurrente, ante la falta de concordancia entre la superficie de la cartografía catastral y la delimitación física real de la parcela de la Finca 78.053, no habiéndose producido oposición de los propietarios de las fincas colindantes catastrales (coincidentes con las registrales).

Cuarto. Existe coincidencia total de los linderos de la Base Gráfica y de la descripción literal de la Finca 78.053.

Es un hecho reconocido y no discutido que la Finca 78.053 donde se ubica un chalet se halla cercada desde el año 1992 por un muro de cerramiento perimetral de la propiedad, teniendo únicamente tres colindantes: DPMT por el Este; vial público del Excmo. Ayuntamiento de Gandía por el Sur, y la Comunidad de Propietarios "(...)" por el Norte y Oeste.

De conformidad con lo que antecede, existe una correspondencia y coincidencia entre los linderos que aparecen en la Base Gráfica aportada en la escritura, la descripción literaria de la Finca 78.053 en el Registro y en el catastro.

En todo caso;

– Respecto al linde por el Este está el DPMT, se incorpora como parte de la Base Gráfica, el Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT con conformidad de la Demarcación de Costas de Valencia.

– Respecto al linde por el Norte y Oeste, está el Colindante (la Comunidad de Propietarios "[...]"), destacar que la misma desde 1978 tiene su propio "murete" como reconoce dicho Colindante en sus alegaciones de oposición, que separa la Finca 78.053 y la mencionada comunidad de propietarios, que, en ningún caso, queda alterado por la Base Gráfica, así es aceptado y reconocido, tanto por la Sra. Registradora como por el propio representante del Colindante que se opone a la inscripción de la mencionada acta.

– Respecto al linde por el Sur, se encuentra el vial público calle (...), el Excelentísimo Ayuntamiento de Gandía, notificado como colindante en el proceso de rectificación catastral y dentro del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no ha manifestado oposición alguna a la Base Gráfica. Igualmente, (...) Alzamiento Topográfico de la parcela catastral de la Finca 78.053 realizada por el técnico municipal, don F. F. J., del Excmo. Ayuntamiento de Gandía, de fecha septiembre de 2020, que se

tuvo en cuenta y respetó para la realización de la Base Gráfica (...) (en adelante, "Alzamiento topográfico del Exmo. Ayuntamiento de Gandía").

Quinto. Calificación Negativa.

Así pues, el pasado 15 de diciembre de 2020, se presentó al Registro de la Propiedad n.º 4 de Gandía el acta de incorporación de base gráfica que contiene la Base Gráfica (junto con sus anexos identificados en el Hecho segundo), cuya configuración, superficie y delimitación de los límites propuestos de la Finca 78.053 coincidente con su Certificación catastral descriptiva y gráfica, y con los lindes que constan en el Registro de la Propiedad, con el objeto de que se inscribiera en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Gandía la disminución de 599,8 m<sup>2</sup> de superficie, de forma que pasará de una superficie inscrita de 4.500 m<sup>2</sup>, a una superficie de 3.900,20 m<sup>2</sup> como demostraba tanto la Base Gráfica como la Certificación catastral descriptiva y gráfica de la Finca 78.053.

Una vez iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el Colindante presentó alegaciones manifestando que la descripción pretendida podría "estar produciendo una invasión del espacio marítimo terrestre lo que implicaría un incumplimiento flagrante de la Ley de Costas, como advertimos", "lo que lleva a mostrar nuestro más absoluto y rotundo rechazo a la inscripción pretendida [sic], por las irregularidades descritas, que hacen necesario salvaguardar la realidad jurídica y la afección pretendida sobre el dominio público" (transcripción literal del escrito de oposición del colindante). Como se ve en su literalidad, el Colindante habla de forma condicional pero no afirma que esté seguro de que se esté produciendo, ni prueba ni fundamenta en ningún argumento jurídico la posible invasión del dominio público.

Sin embargo, y a pesar de toda la documentación aportada, la Sra. Registradora calificó negativamente la pretensión de inscripción del acta de incorporación de base gráfica, únicamente en base a la oposición formulada por el Colindante del Norte y Oeste, que reconoce que no es perjudicado de la Base Gráfica, y que la misma respeta, tanto el murete que delimita la parcela del Colindante, como el cerramiento perimetral que delimita la Finca 78.053. Se transcribe literalmente manifestación de la Sra. Registradora en la Calificación Negativa: "A la vista de la alegación efectuada, suspendo la inscripción de la representación gráfica solicitada por no resultar pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se pueda alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, y pudiendo afectar a los derechos de terceros."

A los anteriores hechos les corresponden los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Legitimación activa.

Bluevert Cap Nau, S.L.U. está legitimada para interponer el presente recurso gubernativo de acuerdo con el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.

II. Objeto del recurso.

El presente recurso se centra en la suspensión de la inscripción de la Base Gráfica solicitada, según señala la Sra. Registradora en su Calificación Negativa, porque a la vista de las alegaciones formuladas por el Colindante catastral y registral en las que se plantea una posible invasión de la Base Gráfica con el dominio público, se evidencia, a su juicio, que no es pacífica o, cuando menos, no incontrovertido, la delimitación gráfica alternativa que se pretende inscribir.

Teniendo en cuenta como se ha indicado en los hechos, la delimitación de los lindes no es controvertida para ninguno de los propietarios colindantes respecto a sus propios lindes. En este punto recordamos, como ha quedado acreditado con la documentación adjuntada al acta y al presente recurso que (a) Demarcación de Costas I) ha certificado expresamente que no se invade el DPMT, suscribiendo con conformidad el Acta de

replanteo de deslinde del DPMT y servidumbres (...), por lo que esa duda queda expresa y totalmente disipada; II) no se ha opuesto en el procedimiento de rectificación catastral; y III) no se ha opuesto en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; y (b) el Excmo. Ayuntamiento de Gandía I) no se ha opuesto en el procedimiento de rectificación catastral y II) no se ha opuesto en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; III) el técnico municipal ha realizado el Alzamiento topográfico del Excmo. Ayuntamiento de Gandía que se respeta totalmente en la Base Gráfica y (c) el Colindante no se opone respecto a su propio linde, que respeta incluso el murete por dicha comunidad construida hace muchos años atrás.

Por tanto, la existencia de concordancia entre los linderos, y la mera oposición de un registral colindante respecto de un linde que el verdadero propietario no discute carece de fundamentación jurídica que no puede llevar a la denegación de la inscripción, máximo cuando no existen motivos fundados.

### III. Oposición de colindante por posible modificación del planeamiento.

El Colindante hace referencia a una diferencia entre la Base Gráfica y el proyecto de urbanización y reparcelación promovido en el año 1974, del que se selecciona para su interés ciertas páginas del proyecto inicial. A juicio del presentante de este escrito, la diferencia puede venir de la medición primitiva de la Finca 78.053 en el mencionado proceso reparcelatorio hace casi cincuenta años, habiendo sido pacífica desde entonces su forma rectangular, la ubicación, superficie y lindes de la Finca 78.053, teniendo en cuenta, además, que la misma es objeto de cerramiento perimetral por un muro construido por el recurrente desde 1992. Dadas las manifestaciones del Colindante en su escrito a la edificabilidad de la parcela, más bien parece que con esta oposición esté tratando de dilatar el proceso constructivo que sabe que el titular de la finca registral va a realizar sobre la misma.

En el propio Certificado de Georreferenciación de la Finca 78.053 adjunto al acta de incorporación de base gráfica se explica por el Ingeniero Técnico en Topografía que lo suscribe el motivo del exceso de superficie registral (599,8 m<sup>2</sup>): “La Cartografía Catastral (antes de su rectificación por la Base Gráfica) presenta imprecisiones en la representación de las alineaciones de fachada sobre el viario público (...) así como en la zona DPMT. Las diferencias por defecto entre las alineaciones de fachada reflejadas en Cartografía Catastral y las materializadas sobre el terreno reflejadas en la representación gráfica alternativa, se han incorporado al informe gráfico de validación como recintos sobrantes de la Finca, que han de formar parte del vial en Cartografía Catastral. A su vez, las diferencias en la alienación real del DPMT se han materializado a través del Acta de Replanteo que se adjunta”.

Hay que tener en cuenta que como se ha mencionado el proyecto de urbanización y reparcelación promovido en el año 1974, y 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.

Que resulte una diferencia entre las superficies que, en su día, hace más de cuarenta años, se consignaron en un proyecto de compensación y reparcelación, no es un obstáculo insalvable para reflejar registralmente su verdadera superficie, puesto que para ello está el presente procedimiento.

Precisamente el requirente antes de realizar un proceso constructivo se dio cuenta del error obrante en el Registro de la Propiedad al resultar inscrita una superficie mayor a la real, y es por lo que ha solicitado el procedimiento de rectificación de superficie.

En todo caso, el procedimiento de incorporación de Base Gráfica se utiliza para determinar con los medios técnicos disponibles actuales las efectivas coordenadas de una propiedad; medios de los que antiguamente no se disponían para realizar las mediciones con la precisión actual.

Todo lo anterior, teniendo en cuenta que la parcela correspondiente a la Finca 78.053 es objeto de delimitación perimetral por medio de un muro desde 1992, y que la Base Gráfica no perturba ni modifica los límites reales/físicos de ninguna de las parcelas, no existiendo ningún otro mojón, hito, marca, poste, estaca, hierro ni marca física de cualquier otra índole que dé lugar a contemplar que el linde no es otro que el referido muro.

A mayor abundamiento, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en muchas posteriores). En consecuencia, esta cuestión ha quedado ya resuelta a través de la interpretación realizada por la Dirección General.

#### IV. Oposición de colindante por posible invasión de espacio marítimo terrestre.

La oposición del Colindante no se basa en una posible invasión de su propiedad, respecto de cuyo linde no manifiesta problema ninguno; sino que se refiere constantemente a una posible invasión de DPMT, reconociendo que la Base Gráfica no colisiona con su parcela ni derechos.

Según se señaló en las Resoluciones de 18 de octubre de 2018 y 21 de enero de 2020 de la Dirección General, es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017) “En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente”.

La Sra. Registradora manifiesta en la Calificación Negativa que ha realizado las notificaciones a los colindantes previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dando como resultado que, Demarcación de Costas en Valencia, además de haberse manifestado expresamente conforme a la delimitación gráfica alternativa en el Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT, no se ha opuesto en el procedimiento, y el Excmo. Ayuntamiento de Gandía, habiendo sido notificado, no se opone a la pretensión, no exigiendo la norma la manifestación expresa de la Administración Pública.

En el Certificado de Georreferenciación adjunto al acta de incorporación de base gráfica, el Ingeniero Técnico en Topografía respecto a la parcela catastral de la Finca 78.053, indicaba que «hay una discrepancia en su geometría y cabida puesto que, una parte de ésta se encuentra dentro del DPMT, por lo que, se presenta una Representación Gráfica Alternativa para su actualización en la base gráfica registral y catastral. Además, se ha realizado un Acta de replanteo de deslinde del DPMT con Demarcación de Costas para georreferenciar correctamente dicho límite». La Representación Gráfica Alternativa para la actualización en la base gráfica registral y catastral es la Base Gráfica que se pretende inscribir con la mencionada acta.

Si el supuesto afectado, esto es, Demarcación de Costas, disponiendo de los medios actuales y de un levantamiento topográfico realizado recientemente establece que con la Base Gráfica no hay invasión, el Colindante que se opone no puede desvirtuar con su manifestación, la acreditación contraria del otro colindante supuestamente afectado que en este caso es una Administración Pública.

En conclusión, las alegaciones del Colindante no muestran ningún conflicto o situación no pacífica con el linde que comparte con el requirente (que es todo el norte y el Oeste); sino que alega continuamente a una posible invasión de la Base Gráfica con un linde ajeno, el DPMT, o con la vía municipal, respecto al cual el Registrador toma las

medidas adecuadas para su protección, esto es, el procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, pero si ninguna de estas administraciones, notificadas, se ha opuesto a dicha pretensión (e incluso Demarcación de Costas, ha expresado su conformidad con la misma), carece absolutamente de sentido la calificación registral suspendiendo la inscripción de la Base Gráfica por no resultar pacífica la delimitación gráfica, y por poder afectar a los derechos de terceros.

Las alegaciones del Colindante hacen entrar en el peligroso terreno de las conjeturas, presunciones y apreciaciones subjetivas, que en ningún caso pueden ni deben ser óbice para el libre desenvolvimiento de la voluntad de los particulares (la cual ha sido objeto del previo control de la legalidad notarial), pues una de las características definitorias del Derecho es su previsibilidad, la cual es básica para generar la seguridad jurídica.

Por tanto, la Calificación Negativa tras las alegaciones del Colindante pone en situación de indefensión absoluta a Bluevert Cap Nau, S.L.U. puesto que no puede resolver la suspensión de la Base Gráfica, defendiendo su derecho a rectificar la superficie de la Finca 78.053 frente al Colindante mediante un procedimiento de deslinde con él mismo, o en su defecto mediante un procedimiento judicial, puesto que el Colindante no está aduciendo la invasión de su propiedad, sino que aduce una invasión ajena de alguien que no se ha opuesto a la misma en ninguno de los dos procedimientos de rectificación de superficie, tanto en el catastral como en el registral, por lo que esta situación no puede ser consentida.

A este respecto, y para mayor ilustración del órgano al que nos dirigimos, no se puede olvidar, como reconoce expresamente la DGRN en Resolución del 10 de abril de 2019 que “la posible invasión de dominio público se descarta si notificada la administración no se opone”, y en este caso, no solo no se ha opuesto en el procedimiento de rectificación catastral, ni en el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que para mayor abundamiento, existe y se adjuntó al acta de incorporación de base gráfica el Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT y Alzamiento topográfico del Exmo. Ayuntamiento de Gandía (...).

#### V. Doctrina de la DSJFP sobre las dudas del registrador para evita la inscripción.

La inscripción de representación gráfica es preceptiva, con inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en aquellos supuestos, como es el caso, en los que se produce una rectificación superficial de las fincas superior al 10%, y ello como ya afirmó la Resolución de la DGRN de 29 de mayo de 2018, para “preservar la tutela de los eventuales derechos de titulares colindantes, siempre que estos se vean afectados por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno”.

Según doctrina de la Dirección General, las dudas del Registrador para evitar la inscripción han de referirse a que la representación gráfica de la finca (i) coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; (ii) a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas; (iii) o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b, 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, 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.

Como se indica en la Resolución de 11 de mayo de 2018, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto

se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Pues bien, dicha finalidad, en el caso que nos ocupa, no se cumple desde el momento en que, sin justificación jurídica alguna, y rozando la arbitrariedad, se sitúa al interesado en una situación de indefensión, puesto que las dos únicas opciones registrales que tiene son (a) instar el deslinde con el linde que según el Colindante hay conflicto o discordia, supuesto ya realizado mediante el Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT o (b) que el Colindante registral que se opone consienta la rectificación solicitada, supuesto poco probable teniendo en cuenta las manifestaciones públicas indicadas en el Hecho primero (Antecedentes), por lo que se obliga al interesado a acudir a la vía judicial, con los consiguientes costes que ello comporta para aquel.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

Como interpreta la Resolución de la DGRN de 12 de febrero de 2016, al permitir la intervención de los titulares de las fincas colindantes, la finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los derechos de los colindantes, siempre que se vean afectados por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece absolutamente de sentido la calificación registral suspendiendo la inscripción de la Base Gráfica, cuando no resulta afectado el colindante en cuanto a la superficie de su finca.

Por lo que es preciso valorar si la mera oposición de un colindante, alegando una posible invasión parcial en el DPMT, sin aportar un elemento probatorio en el que sustentar dicha afirmación y existiendo una Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT por costas, es suficiente para servir de apoyo a la calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la Finca 78.053.

En el presente caso la Base Gráfica (I) no coincide con ninguna otra base gráfica inscrita; ni con el dominio público (téngase en cuenta la coincidencia exacta con el certificación catastral descriptiva y gráfica de la Finca 78.053 y el Acta de Replanteo del Deslinde del DPMT); (II) ni hay posible invasión de fincas colindantes porque de los tres colindantes, las dos administraciones públicas no muestran oposición (ni en el procedimiento rectificativo de superficie llevado a cabo en el Catastro ni en el procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria llevado a cabo por el Registro de la Propiedad), y el otro colindante que es el opositor no alega que se esté invadiendo su propiedad sino la de aquellos que no se han opuesto; (III) ni la Sra. Registradora ni el colindante afirman que se esté encubriendo un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria por la rectificación de la superficie de 4.500 m<sup>2</sup> a 3.900,20 m<sup>2</sup>.

V.

En la calificación suspensiva de la inscripción de la Base Gráfica de la Finca 78.053, la Sra. Registradora se está extralimitando en sus funciones, entendido en estrictos términos de defensa, ya que a juicio de Bluevert Cap Nau, S.L.U. su resolución no está motivada ni fundada en criterios objetivos y razonados por lo que contraviene lo establecido por la Dirección General de Catastro y la DGRN, que han aprobado una Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en la que en el artículo octavo se parte de la premisa de que el Registrador debe utilizar la descripción catastral vigente para inscribir la representación geográfica de

la finca, que es lo que se pretende única y simplemente, en este caso, ya que se dan todos los requisitos establecidos en la Ley.

Se entiende que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de una finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio, entendiéndose esta parte que no existe motivos para su denegación, al existir una total coincidencia entre la representación gráfica y la descripción de la Finca 78.053. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula oposición.

Atendiendo a las consideraciones expuestas, en el presente caso no resultan justificadas en la Calificación Negativa las dudas de identidad que impiden la inscripción de la Base Gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las conjeturas, dudas y manifestaciones de posibles invasiones a terceros que no se han opuesto, contenidas en un escrito de oposición de un Colindante que reconoce no estar afectado por la Base Gráfica.

En cuanto es de utilidad y correspondencia con lo hasta ahora manifestado se trae a colación la resolución de la DGRN de 27 de septiembre de 2018 y 21 de enero de 2020 que se expresa en los siguientes términos: «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».

Por todo lo expuesto, considera esta parte, en el presente caso las dudas del registrador en la nota de calificación se limitan a reproducir las alegaciones del Colindante no afectado. De esta forma, siguiendo la doctrina de esta Dirección General, considera esta parte no es razonable entender que la mera oposición basada en advertencias y conjeturas, que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

En resumen, la calificación recurrida topa frontalmente con la doctrina de ese Centro Directivo, y no olvidemos que, conforme puso de manifiesto la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869, una de las más destacadas funciones de la Dirección General consiste en formar una jurisprudencia ajustada al espíritu de la Ley, que constituya complemento necesario del precepto escrito y asegure la uniformidad en su aplicación, correspondiendo, por tanto al Centro Directivo aclarar y fijar la verdadera interpretación de las Leyes.

A la vista de lo cual,

Solicito a Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este escrito con sus documentos adjuntos, se sirva a admitirlos, y, en su virtud, tenga por presentado recurso gubernativo contra la Calificación Negativa de la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 4 de Gandía (...), y tras los trámites pertinentes, se deje sin efecto la calificación aquí recurrida y en consecuencia se inscriba el acta de incorporación de base gráfica, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de las DGRN citadas, en virtud de las alegaciones presentadas».

#### IV

La registradora de la Propiedad Gandía número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero y 18

de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 y 18 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– Según el Registro, la finca registral 78.053 tiene una superficie de 4.500 metros cuadrados, se formó por agrupación de las registrales 15.961, 19.447 y 19.461, y se corresponde con la referencia catastral 4629402YJ4242N0001HP. Así resulta de la inscripción 2.<sup>a</sup>, de fecha 4 de julio de 2019.

– En el título presentado se rectifica la superficie de la finca afirmando que la correcta, según levantamiento planimétrico, posteriormente incorporado a la cartografía catastral es de 3.900,20 metros cuadrados.

– La escritura incluye informe de validación catastral en el que se representa la parcela y sus colindantes, con resultado positivo.

La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en base a la alegación de un colindante consistente en que la representación gráfica propuesta excede en superficie a la real de la finca y no se corresponde con la superficie asignada en el proyecto de compensación y reparcelación del que resultó, siendo ésta última de 3.600 metros cuadrados, según afirma el colindante, mientras que del levantamiento topográfico que se aporta junto con el escrito de alegaciones resulta una superficie asignada a la finca objeto del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria de 3.822,99 metros cuadrados; asimismo el colindante pone de relieve una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, invasión que si bien queda desvirtuada por el certificado de Costas aportado y por el acta de replanteo del deslinde del dominio público marítimo-terrestre referido a la meritada parcela catastral, no excluye las dudas de la registradora, que persisten sobre la superficie real y delimitación gráfica de la finca, evidenciando que no es pacífica la delimitación de la misma.

El recurrente alega, en síntesis, que las alegaciones del colindante responden a un interés del mismo en evitar la ejecución de un proyecto inmobiliario, tratándose de un abuso de derecho para la defensa de sus intereses personales y/o económicos subjetivos; que la base gráfica cuya inscripción se pretende ya está incorporada a la cartografía catastral, a través del correspondiente procedimiento de alteración; que existe coincidencia de linderos entre los que resultan de la descripción literaria y los de la representación gráfica aportada; que la Demarcación de Costas ha certificado expresamente que no se invade el dominio público marítimo-terrestre; que no existe oposición por parte de ningún otro colindante y que aquél que ha formulado alegaciones no se opone respecto a su propia linde; y que las diferencias de superficie entre el proyecto de reparcelación y la representación gráfica se deben a que al tiempo de la inscripción del proyecto la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitada a una mera descripción literaria y que los medios actuales de medición gozan de una mayor precisión que los existentes hace más de cuarenta años.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «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, sólo 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.

3. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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, «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.

4. En el presente caso, si bien la calificación se fundamenta en la oposición del colindante que se acompaña de informe técnico y georreferenciación que manifiesta una superficie asignada a la finca objeto del procedimiento distinta a la que resulta de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, el defecto no puede mantenerse.

Resulta destacable que la oposición del colindante, aunque debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, evidencian que no existe conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, pues en todo caso quedan respetados los linderos de la finca de quien se ha opuesto a la inscripción pretendida. Es más, si lo que pretende es ponerse de manifiesto la

existencia de dudas sobre la cabida real de la finca, la propia indefinición del colindante sobre la cabida atribuida a la finca objeto del procedimiento, desvirtúan el contenido de sus alegaciones, pues afirma que en base a un proyecto de reparcelación aprobado en 1974 se atribuyó a las fincas resultantes que posteriormente agrupadas formaron la registral 78.053 una superficie de 3.600 metros cuadrados, lo cierto es que del levantamiento topográfico aportado por el mismo resulta una superficie de 3.822,99 metros cuadrados, cabida muy aproximada a la que pretende inscribirse.

5. La disposición del artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Esto, no obstante, esta Dirección General, para un supuesto de fincas inscritas procedentes de un procedimiento de concentración parcelaria, consideró debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación (cfr. Resoluciones 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre de 2017).

A tal efecto la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé que «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». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de 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 y notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

Por tanto, para alcanzar la conclusión de que existe correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral –debe recordarse que en el caso de este expediente la representación gráfica alternativa propuesta ya ha sido incorporada a la cartografía catastral– deberán valorarse las circunstancias concretas que concurren en cada supuesto, tales como datos adicionales que figuren en Catastro o el perímetro de la finca que conste en los planos de la reparcelación archivados en el Registro (cfr. artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

6. Sentado lo anterior, en el caso de este recurso, la oposición del colindante se basa en la circunstancia de proceder la finca de un proyecto de reparcelación sin que, del historial registral resulte que el proyecto de reparcelación a que se ha hecho referencia conste inscrito, de tal modo que no sería de aplicación la regla contenida en el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria, y sin poderse formular un pronunciamiento expreso acerca de si con la inscripción de la representación gráfica propuesta se altera la geometría de la finca respecto de la que tenía al tiempo de aprobarse el proyecto de equidistribución y que justificaría la negativa de la registradora.

7. Se plantea igualmente una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.

Debe recordarse que, como afirmó esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2008, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e

inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

8. Ahora bien, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general.

9. Como ya ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Dicha aplicación, homologada en Resolución de este Centro Directivo de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones 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.

Por tanto, con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

Para complementar la interpretación de estos preceptos, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 23 de mayo de 2018 consideraron que, en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de

certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.

10. Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por el recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como colindante posible afectado por la inscripción de la representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna.

Asimismo, se notificó a la Demarcación de Costas, que, no sólo no formuló alegaciones, sino que levantó acta de replanteo del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de tal manera que, elaborada la representación gráfica sobre la base del mismo, queda excluida cualquier posibilidad de invasión del demanio.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 14 de junio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.