

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**24777** *Resolución de 2 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2 a inscribir una escritura de agrupación de fincas rústicas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de un titular colindante.*

En el recurso interpuesto por don F. G. P., en nombre y representación de la mercantil «Florida Costa Oriental 2010, SLU», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, doña María Jesús Gilabert Álvarez, a inscribir una escritura de agrupación de fincas rústicas, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por concurrir oposición de un titular colindante.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de agrupación otorgada el día 5 de febrero de 2025 ante el notario de Vélez-Málaga, don Juan Deus Valencia, con el número 344 de protocolo, se formalizaba la agrupación de las fincas registrales número 15.451 y 33.621 del Ayuntamiento de Vélez-Málaga, rectificando su linderos y superficie, fijándola en 20.521 metros cuadrados, incorporando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, y habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por la representación de la mercantil «Cemepo, SL», como titular colindante, oponiéndose a la inscripción pretendida, en base a un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que recogía la geometría atribuida a la finca del colindante y a una demanda dirigida contra la entidad promotora del procedimiento en la que se solicitaba la resolución del contrato de compraventa de la finca registral número 15.451, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Jesús Gilabert Álvarez, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Vélez-Málaga número dos, Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Andalucía certifica que:

Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo o denegatorio, cuya motivación jurídica se ordena a través de lo siguiente:

#### Hechos:

Primero.—A las 10:15 horas, del día 13/02/2025, se recibió vía telemática, presentándose en este Registro bajo el asiento número 428 del Diario 2.025, copia electrónica de la escritura otorgada en Vélez-Málaga el día cinco de febrero del año dos mil veinticinco, número de protocolo 344/2025 del Notario don Juan Deus Valencia, por la

que la mercantil Florida Costa Oriental 2010, SLU, dueña de las fincas números 33621 del término municipal de Vélez-Málaga 02, 15451 del término municipal de Vélez-Málaga 02, las agrupa entre sí, originando una suerte de tierra destinada a improductivo, huerta regadío y frutales tropicales o subtropicales sita en el paraje denominado (...), con una extensión superficial de veinte mil quinientos veintiún metros y acto seguido solicita la rectificación de cabida y linderos de la finca agrupada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—En la tramitación de dicho procedimiento regulado por los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria tras las notificaciones realizadas al Ayuntamiento de esta ciudad de Vélez-Málaga y a los titulares colindantes catastrales y registrales de dicha finca, se presentó con fecha 9 de abril de 2025 bajo el número de entrada 2.382/2.024, escrito de oposición a la inscripción de dicha representación gráfica, por parte de Don F. M. S., con DNI y NIF (...) en su propio nombre y como administrador único de la citada entidad titular colindante, “Cemepo SL” con NIF/NIE (...), en base al Informe de validación frente a parcelario catastral con C.S.V. (...), y a una demanda judicial contra la entidad promotora del expediente en la que se solicita la resolución del contrato de compraventa de la citada finca 15.451 del término municipal de Vélez-Málaga 02, con código registral único 29033000158551, presentado en el Juzgado de Primera Instancia de Vélez-Málaga, que por turno corresponda, a través de Lexnet, con fecha de presentación 20/03/2025, que se acompañan, escrito y documentación adjunta cuyo tenor literal se tiene aquí por reproducido.

Tercero.—Calificado el documento reseñado por la Registradora que suscribe, —que conlleva la solicitud de inscripción de dicha base gráfica alternativa a catastral y la rectificación de cabida y linderos de dicha finca agrupada—, se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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.

Primero.—En el supuesto calificado se solicita la rectificación de cabida y linderos y la incorporación al folio real correspondiente a la agrupación de las fincas registrales 15.451 y 33.621, ambas del término municipal de Vélez-Málaga 02, con códigos registrales únicos 29033000158551 y 2903300070780, respectivamente, de la representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada, que consta en el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con C.S.V. (...) (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 21/01/2025.

Aseveran que la descripción de la parcela agrupada es la siguiente:

Rústica.—Suerte de tierra destinada a improductivo, huerta regadío y frutales tropicales o subtropicales, sita en el paraje denominado (...), en el término municipal de Vélez-Málaga (Málaga), está formada por la parcelas catastrales 1174 y 138, ambas del polígono 12. Tiene una extensión superficial de veinte mil quinientos veintiún metros cuadrados (20.521 m<sup>2</sup>). Linda: al norte, con la parcela catastral 89 del polígono 12, identificada como DS (...); al este y sur, con camino (...); y al oeste, con las parcelas 12, 1173 y 1172, todas ellas del polígono 12.

Referencia catastral.—Carece de referencia catastral única, correspondiéndose con parte de las actuales parcelas catastrales 1174 y 138, ambas del polígono 12, con referencias catastrales 29094A012011740000OM y 29094A012001380000OO, respectivamente.

Igualmente calificado, como se ha indicado anteriormente, el Informe de validación frente a parcelario catastral con C.S.V. (...) de fecha 8 de abril de 2.023, —en el que se

fundamenta la alegación— y la indicada representación gráfica —objeto de expediente—, con la superposición de ambas representaciones gráficas, se observa no un solape — como se indica en el escrito de alegaciones—, sino un hueco de 188,91 m2.

E igualmente tenida en cuenta la demanda judicial contra la entidad promotora del expediente en la que se solicita la resolución del contrato de compraventa de la citada finca 15.451 del término municipal de Vélez-Málaga 02, con código registral único 29033000158551, presentado en el Juzgado de Primera Instancia de Vélez-Málaga, que por turno corresponda, a través de Lexnet, con fecha de presentación 20/03/2025, que se acompaña.

Se hace constar que al existir un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica, se considera que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa al registrador tomar la decisión al respecto, y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que dispone: “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”.

Dicha denegación de la inscripción de la base gráfica alternativa anteriormente indicada se funda, en la alegación efectuada por los colindantes en los términos expresados anteriormente, teniendo en cuenta por lo demás que:

I.—Dicho criterio de calificación, o sea, la denegación de inscripción de la base gráfica, fue ratificado por las siguientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

1.º Resolución de 19 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

“En esta resolución a Dirección esquematiza los distintos supuestos y procedimientos para inscribir los excesos de cabida:

El artículo 201.3. a) y b) de la Ley Hipotecaria: Excesos inferiores al 10% o 5%, que, sin inscribir la representación gráfica, pueden hacerse al amparo de este artículo sin tramitación previa, únicamente con notificación posterior a colindantes.

El artículo 9.b de dicha Ley permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, ‘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’.

Y los contemplados en los artículos 199 y 203 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Si que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el ‘Boletín Oficial del Estado’, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que

los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación.

En dicho supuesto la registradora dado el historial registral de la finca y aunque no excedía el exceso del 10%, inició el procedimiento del 199, lo que se califica como correcto por la Dirección General. Y dado que hubo dos colindantes que hicieron alegaciones (uno además fue la confederación hidrográfica por lo que el registrador se plantea dudas de una posible invasión del dominio público ampliamente protegido en la ley 13/2015; y el otro aunque no era el titular registral sino un causahabiente del mismo) resultan indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida por lo que se confirma la nota de la registradora y señala que para lograr la inscripción de la rectificación descriptiva el interesado tiene oportunidad de instar el deslinde conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, o de lograr el consentimiento los colindantes registrales afectados a la rectificación, ya sea en documento público, o bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el registrador.”

Y 2.º Resolución de 14 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Monóvar a inscribir una representación gráfica catastral.

“En el presente caso, la Dirección General considera identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en su nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas y aunque el artículo 199 establezca 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. En relación a la solicitud del recurrente de acceder al contenido de las alegaciones del titular colindante, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al regular el procedimiento en el artículo 199. Nuestro Centro Directivo teniendo en cuenta la especial naturaleza del procedimiento registral recuerda lo que en este sentido declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 que la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, lo que no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral. Así, cuando existan dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica se podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199, pudiendo el promotor 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, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. Finalmente recuerda 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. Y, por tanto, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos ya que en caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión.”

Y además en las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fechas:

1.º Resolución de 29 de noviembre de 2021, “Doctrina: Ni el registrador en su calificación, ni la propia Dirección General en sede de recurso pueden resolver la

controversia puesta de manifiesto por las alegaciones del colindante, amparadas en un informe técnico, pues ello compete, a falta de acuerdo entre ellos, a los tribunales de Justicia".—

2.º Resoluciones de fechas 22 y 23 de diciembre de 2.021, en las que se indica que: "En caso de oposición de colindantes en un procedimiento de inscripción de rectificación descriptiva de finca y de la base gráfica con representación alternativa a la catastral el registrador debe decidir según su prudente criterio, pero su decisión tiene que estar fundamentada en razones objetivas. Para solucionar la controversia puede acudir al procedimiento de deslinde notarial del art. 200 L.H. (siempre que se trate de fincas inscritas) o al de conciliación del art. 103 LH".

Segundo: La denegación de la inscripción de dicha base gráfica impide la inscripción de la agrupación calificada, ya que la inscripción de la misma es obligatoria de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en caso de la inscripción de una agrupación.

Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerdo

1. Denegar la inscripción de la base gráfica solicitada y suspender la inscripción de la rectificación de cabida y linderos solicitada, además de la coordinación catastral de la finca y la agrupación solicitada.

2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones.

3. Contra esta calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Gilabert Álvarez registradora titular de Registro de la Propiedad de Vélez Málaga número 2 a día seis de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Málaga número 8, doña Almudena Souvirón de la Macorra, quien mediante nota de fecha 23 de mayo de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don F. G. P., en nombre y representación de la mercantil «Florida Costa Oriental 2010, SLU», interpuso recurso el día 5 de junio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) En base a los anteriores argumentos expuestos por la registradora en su nota de calificación y estando conformes, vengo a interponer en plazo recurso gubernativo contra la calificación de la registradora en la que deniega la inscripción.

Sólo hay un colindante que realiza alegaciones al expediente del 199.1 LH que se pretende realizar. Los demás no se han opuesto, ni realizado alegaciones.

Dos son los argumentos que se barajan en esas alegaciones realizadas por la mercantil Cemepo SL actuando por medio de su representante F. M. S.

Por un lado, dice que ha presentado una demanda en el Juzgado de Vélez-Málaga.

"Certifica: Que con esta fecha extendiendo la presente diligencia para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real correspondiente a la agrupación de las fincas registrales 15.451 y 33.621, ambas del término municipal de Vélez Málaga 02, con códigos registrales únicos 29033000158551 y 2903300070780, respectivamente, de la representación gráfica georreferenciada



alternativa solicitada, se presentó con fecha 9 de abril de 2025 bajo el número de entrada 2.382/2024 [sic], escrito de oposición a la inscripción de dicha representación gráfica, por parte de don F. M. S., en su propio nombre y como administrador único de la citada entidad titular colindante, "Cemepo, SL" con NIF (...), en base al informe de validación frente a parcelario catastral con CSV (...) y a una demanda judicial contra la entidad promotora del expediente en la que se solicita la resolución del contrato de compraventa de la citada finca 15.451 del término municipal de Vélez Málaga 02, con código registral único 29033000158551, presentado en el Juzgado de Primera Instancia de Vélez Málaga, que por turno corresponda, a través de Lexnet, con fecha de presentación 20/03/2025, que se acompañan, escrito y documentación adjunta cuyo tenor literal se tiene aquí por reproducido."

De esta manera la registradora deniega el procedimiento 199.1 LH, en base a una demanda civil (interpuesta recientemente) y con ello permite paralizar la actividad registral (en este caso agrupación y delimitación de base gráfica) de unas fincas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, por una demanda, en la que no se sabe qué se reclama y contraviniendo el tenor del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

#### Artículo 1.

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.

#### Artículo 17.

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

#### Artículo 24.

Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

#### Artículo 25.

Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

#### Artículo 38.

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta ley cuando haya de perjudicar a tercero.

En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento.

Cuando se persigan bienes hipotecados que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos ciento treinta y cuatro y concordantes de esta ley.

Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números segundo y tercero del artículo cuarenta y dos, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor.

De un análisis conjunto de estos artículos se desprende: que una demanda de la que no hay constancia en el Registro y respecto de la que no se ha ordenado la práctica de ninguna anotación preventiva, no puede condicionar a las fincas debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y que aun si la demanda estuviese presentada en el Registro de la Propiedad, el principio de prioridad determinaría la preferencia de lo que se presentó e inscribió en primer término. Así se recoge por ejemplo en la resolución de la DGSJFP de 23 de junio de 2003. Dice: “El recurso debe ser estimado. Dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (artículos 17, 24, 26 [sic] y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y la situación tabular existente en el momento mismo de la presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) sin que pueda obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados, y si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título”.

En el supuesto que nos ocupa la demanda civil por Cemepo SL, ni se presentó en el Registro de la Propiedad, ni causa asiento y está dirigida, por su presentación reciente en el tiempo, a impedir el ejercicio de los derechos del titular registral.

Admitiendo el criterio de la registradora, podría paralizarse toda actividad registral de una finca mediante la presentación de una demanda civil, aunque se elaborase ad hoc, aunque no se conozca su contenido y no se sepa el éxito que pudiera tener.

Admitir esto nos llevaría a una inexistente seguridad jurídica y a que los titulares registrales vieran limitados el ejercicio de los derechos que la Ley les reconoce, por la mera presentación de una demanda en los juzgados, sea ésta conforme a derecho o carente de toda lógica jurídica.

Se dejarían sin efecto principios hipotecarios como el principio de prioridad o el de legitimación y no se respetaría el pleno efecto de los asientos registrales que están bajo la salvaguarda de los tribunales mientras no se declare su inexactitud por un juez.

2. El segundo punto de las alegaciones es de carácter técnico-gráfico y resulta también ajeno al procedimiento regulado del artículo 199.1 de la LH, pues se indica en la medición del técnico que aporta Cemepo SL, que existe solape en la superficie de la finca, de su titularidad, pero esto no es correcto según la comprobación que se hace en el Registro de la Propiedad, donde se especifica que no hay solapa sino un hueco, sin explicar nada más ni fundamentar en qué le perjudica la delimitación de la base gráfica que pretende el promotor del expediente del 199 LH, que es titular registral de las dos fincas que se agrupan.

La alegación en este punto es genérica y falta a la verdad: No hay solape sino un hueco como se detalla en la nota de calificación, que no afecta a quien realiza las alegaciones ni contradice la delimitación de base gráfica que solicita ahora el promotor del expediente.

Dice la nota de calificación literalmente:

“Certifica: para la incorporación al folio real correspondiente a la agrupación de las fincas registrales 15.451 y 33.621, ambas del término municipal de Vélez Málaga 02, con códigos registrales únicos 29033000158551 y 2903300070780, respectivamente, de la representación gráfica georreferenciada alternativa solicitada y calificado el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV (...) de fecha 8 de abril de 2.023, –en el que se fundamenta la alegación y la indicada representación gráfica– objeto de expediente–, con la superposición de ambas representaciones gráficas, se observa no un solape –como se indica en el escrito de alegaciones, sino un hueco de 188,91 m<sup>2</sup>.”

De esta forma queda demostrado que la delimitación de la base gráfica, que ahora se pretende, es conforme a derecho y a los criterios estrictamente técnicos que marca el 199 de la Ley Hipotecaria y las circulares conjuntas emitidas por la DGSJFP y la Dirección General de Catastro y en nada perjudican los intereses del colindante que alega sólo con ánimo de paralizar la agrupación y perjudicar los derechos del titular debidamente inscrito.

Fundamentos de Derecho:

Código Civil, artículo 1273.

Ley Hipotecaria, artículos 1, 9, 17, 20, 24, 25, 38, 199, 258.

Reglamento Hipotecario, Artículo 127.

Res. DGSJFP 12/03/2014.

Por todo lo anteriormente expuesto solicito se revoque la nota de calificación y se permita inscribir al titular registral la agrupación con la delimitación de su base gráfica.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe 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 9 de agosto de 2011, 5 de marzo de 2012, 16 de febrero, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero, 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 4 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 11 de abril, 16, 22 y 29 de mayo, 10 de julio y 16 de octubre de 2024 y 24 de febrero de 2025.



1. Es objeto del presente expediente resolver si es inscribible una escritura de agrupación de fincas, habiéndose tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse aportado representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resultante de la agrupación.

La registradora deniega la inscripción, señalando en su nota de calificación que han sido formuladas alegaciones por parte de un colindante, acompañando a su escrito informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con código seguro de verificación, de cuyo contraste con la base gráfica aportada por el promotor, con código seguro de verificación, resulta la existencia de un hueco entre ambas representación gráficas de 188,91 metros cuadrados; asimismo, argumenta la registradora haber tenido en cuenta demanda promovida contra la entidad promotora del expediente en virtud de la cual se solicita la resolución del contrato de compraventa de la registral 15.451, objeto de agrupación, entendiendo que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica, el cual no compete resolver a la registradora.

El recurrente, por su parte, argumenta, en cuanto al primer defecto, que la existencia del indicado hueco no afecta a quien realiza las alegaciones ni contradice la delimitación gráfica propuesta para la finca resultante de la agrupación; y, respecto del segundo defecto, invocando el principio de prioridad registral, alega que la demanda no ha sido objeto de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, que se desconoce su contenido y que ha sido interpuesta exclusivamente con el único propósito de paralizar la inscripción de la operación de agrupación documenta y perjudicar, de este modo, los derechos del titular debidamente inscrito.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 33.621 se describe como rústica, que ocupa una extensión superficial de 73 áreas y 31 centiáreas (7.331 metros cuadrados) y que linda: al norte, con finca de igual procedencia matriz, propiedad de don J. C. M. C.; sur y este, con carril, y al oeste, con otras propiedades de «Cemepo, SL» y otros. Tiene su entrada a través del carril con el que linda, el cual parte de camino. Constituye la parcela catastral número 1.174 del Polígono 12.

- por su parte, la registral 15.451 consta inscrita con una extensión superficial de 1 hectárea y 30 áreas (13.000 metros cuadrados) y linda: al norte, con parcela de igual procedencia matriz, propiedad de don M. C. E. G.; sur, resto de finca matriz y carril de la finca principal; al este, el mentado carril, y al oeste, con parcela de igual origen, propiedad de «Cemepo, SL». El título calificado indica que figura catastrada con el número 29094A01200138000000.

- la finca resultante de la agrupación está formada por las parcelas catastrales 1.174 y 138, ambas del polígono 12, según señala el título. Tiene una extensión superficial de 20.521 metros cuadrados y linda: al norte, con la parcela catastral 89 del polígono 12; al este y sur, con camino, y al oeste, con las parcelas 12, 1.172 y 1.173, todas ellas del polígono 12. Su representación gráfica georreferenciada resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

- del referido informe de validación gráfica resulta que la representación gráfica propuesta para la finca resultante de la agrupación respeta íntegramente, por sus linderos norte y oeste, la cartografía catastral; y por el sur y este, sobre la misma geometría catastral, señala la existencia del referido camino, con el que linda. La exclusión de la geometría catastral del referido camino es lo que determina que la cabida de la finca agrupada sea la consignada en el título (20.521 metros cuadrados) y no la que resulta de sumar la superficie que Catastro atribuye a las parcelas 1.174 y 138, con las que se corresponde.

- del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral aportado por el colindante que realiza alegaciones, con código seguro de verificación, resulta la geometría que el colindante atribuye a las parcelas de su propiedad y, en lo que respecta al lindero común con el titular de las fincas objeto de agrupación, en cuanto a la parcela 138, se respeta la geometría catastral, siendo coincidente en este punto con la

representación gráfica atribuida a la finca agrupada; por lo que se refiere a la parcela 1.174 se advierte, tal como refleja la registradora en su nota de calificación, la existencia de un hueco entre ambas representaciones gráficas, que pone de manifiesto que el colindante que formula oposición considera que su finca no se ajusta a la delimitación de la parcela catastral en su lindero oeste, sino que retranquea la referida linde, quedando el espacio intermedio al que se ha hecho referencia.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo 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».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante de una agrupación como se plantea en el presente expediente.

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y 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. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016.

Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resoluciones de 23 de febrero de 2023 y 29 de mayo de 2024, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vayan acompañadas de un principio de prueba –que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto–, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora advierte dos defectos que impiden la inscripción de la operación de agrupación, derivados ambos del contenido del escrito de oposición.

En primer lugar, pone de manifiesto la existencia, no de un solape entre las representaciones gráficas georreferenciadas del promotor y del colindante, sino de un hueco entre ambas.

Como ha declarado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de septiembre de 2023 y 16 de octubre de 2024), no existiendo invasión de georreferenciación inscrita ni de dominio público, que imponen una calificación denegatoria al registrador, la mera existencia de oposición, sin acreditar la invasión ni la titularidad del terreno que se

supone invadido por parte del colindante que alega no implica calificación denegatoria, como los supuestos citados, sino que impone el análisis del registrador de dicha alegación y la motivación de las causas que le llevan a calificar negativamente la solicitud de inscripción de la georreferenciación.

La regla esencial es que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica. Afirma el Centro Directivo de forma reiteradísima que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica el dominio público u otra finca colindante).

La regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

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

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, como se ha dicho, es doctrina consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resolución de 13 de julio de 2017, entre otras).

7. Precisamente, la existencia no de un solape, sino de un hueco entre las representaciones gráficas propuestas por promotor y colindante, respectivamente, determina que la base gráfica de la finca resultante de la operación de agrupación en nada afecta a la delimitación geográfica de la finca de quien formula oposición, pues ni siquiera altera su geometría catastral, algo que podría darse cuando se está en presencia de una representación gráfica georreferenciada alternativa (supuesto que, además, como ha declarado este Centro Directivo en Resoluciones de 23 de febrero, 1 y 15 de junio, 28 de julio y 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, «no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante»). El colindante, en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que acompaña a su escrito de oposición atribuye una georreferenciación a su finca que no entra en contradicción con la aportada por el promotor, de modo tal que la inscripción de la representación gráfica de la finca agrupada no impediría, en un futuro, la inscripción de la representación gráfica alternativa que el colindante atribuye a su finca (ni siquiera la base gráfica catastral, pues

la finca agrupada respeta íntegramente por el lindero oeste la configuración geométrica resultante de Catastro).

La registradora deniega la inscripción de la agrupación y la base gráfica de la finca agrupada por la mera existencia del referido hueco, basando su calificación en las alegaciones del colindante.

Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

Y según la Resolución de 16 de mayo de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor, lo que ocurre en el supuesto de hecho de este expediente.

Por todo ello, la nota de calificación recurrida, en cuanto a este defecto, no puede mantenerse. Desde un punto de vista objetivo, el juicio de identidad de la finca del registrador no se ha fundamentado, pues no ha identificado (por no existir invasión) la porción de la finca que puede resultar invadida y respecto de la cual, puede existir el conflicto. Por ello, como dice la citada Resolución de 16 de octubre de 2024, la alegación formulada carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente, puesto que no se ha acreditado con la documentación aportada, ni se identifica en la nota de calificación, la posible invasión de la finca colindante, que determine la existencia de un indicio sobre la existencia de un conflicto sobre la delimitación del derecho de propiedad.

8. La misma consideración debe merecer el segundo defecto señalado en la nota de calificación, consistente en haberse interpuesto demanda de resolución del contrato de compraventa de la registral 15.451.

Efectivamente, como ha señalado esta Dirección General en Resolución de 24 de febrero de 2025, la existencia de una controversia latente respecto de una fracción de terreno entre dos colindantes, por pequeña que sea, puede servir de fundamento a una calificación negativa, sin que la misma pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en el contenido del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada,



superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro.

9. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas). Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la autoridad judicial en sede procedimental.

Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida, es decir, el conflicto debe versar sobre la concreta delimitación geográfica de las fincas colindantes o discutirse sobre la titularidad de una franja de terreno, y cuya resolución por los órganos judiciales en un sentido u otro determinaría una alteración de la representación gráfica atribuida a las fincas en conflicto.

Nada de esto ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el que la demanda interpuesta tiene por objeto una pretensión de resolución del contrato de compraventa de una de las fincas objeto de agrupación, sin que se discuta sobre su configuración geométrica o si sobre la titularidad de una franja de terreno debe atribuirse a uno u otro.

10. La demanda planteada, incluso en el caso de resultar estimada, no conlleva la imposibilidad para el colindante que formula oposición de practicar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de su finca, pues la misma no se altera por el eventual contenido estimatorio de la demanda planteada. Es más, incluso en ese supuesto, lo procedente, en caso de resolución del contrato de compraventa de la registral 15.451 –objeto de agrupación– será proceder a la desagrupación de la finca y cancelación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, conforme al criterio sentado por las Resoluciones de 9 de agosto de 2011, 16 de febrero de 2016 y 2 de octubre de 2019.

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, 2 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.