

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9152** *Resolución de 30 de diciembre 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 Marbella n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir dudas de identidad, habiéndose emitido informe por el Ayuntamiento del lugar de situación de la finca, en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Familia Gómez, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, doña Evangelina Calvo de Castro, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por advertir dudas de identidad, habiéndose emitido informe por el Ayuntamiento del lugar de situación de la finca, en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. J. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Familia Gómez, S.L.», el día 28 de marzo de 2025, con firma legitimada notarialmente, que fue presentada el mismo día 28 de marzo de 2025 causando el asiento de presentación 1.260 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 8.393, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el la jefa de servicio de Contratación, Compras Centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes del Ayuntamiento de Marbella en las que se señala que la zona donde se ubica la finca está ordenada conforme a un estudio de detalle (referencia [...]), aprobado definitivamente en el año 1986, en el que se aprecia que la finca objeto del procedimiento es colindante con viario público en sus linderos sur y este, resultando del referido instrumento de planeamiento que la alineación de la linde este de la parcela que nos ocupa debe estar a 84 metros, medidos desde la fachada oeste del edificio contiguo, adjuntando plano tomado del citado estudio de detalle.

##### II

A resultas de las alegaciones presentadas se dicta nota de calificación negativa por la registradora de la Propiedad de Marbella número 2, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Visto por doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella Número Dos, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2992/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

## Hechos

I. Con fecha 28 de marzo de 2025 y bajo el número 1260 del Diario 2025 se presentó Instancia de fecha veintiocho de marzo de dos mil veinticinco, con firma legitimada notarialmente, por doña M. J. G. G. actuando en nombre y representación de la entidad Familia Gómez, S.A. titular de la finca registral 8.393 en la que solicita se inscriba la georreferenciación, ubicación, delimitación, actualización de linderos y rectificación de la superficie de dicha finca en base al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así como el cambio de titularidad por transformación en sociedad limitada. Dicha Instancia fue retirada el 16 de abril y devuelta el 26 de mayo. Se adjunta Descripción Gráfica Georreferenciada Alternativa de la misma, así como anexo al mismo de fechas 20 de marzo y 23 de mayo de 2025 del ingeniero técnico industrial don M. S. P. e informe de validación, certificación catastral descriptiva y gráfica, así como un Plano de Cesiones de viales. Se inicia el citado expediente el 16 de junio de 2025, suspendiéndose el plazo de vigencia del mismo con la citada fecha de 16 de junio del presente por haberse iniciado expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria en base a lo solicitado. Reanudándose su plazo de vigencia el 21 de agosto del presente al haber finalizado el plazo de alegaciones.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

1) La representación gráfica georreferenciada alternativa, que se inserta, para completar la descripción literaria, modifica la cabida de la citada finca registral 8.393 proveniente de segregación y que, tras nueva segregación practicada al margen de su inscripción primera, se describe en el Registro como "resto de 790, 81 m<sup>2</sup>" mientras que en la Instancia se dice de "882,36 m<sup>2</sup>" de cabida, así como sus linderos ya que en el Registro, por el norte linda "con parcelas de propiedad privada en línea quebrada treinta y cuatro metros veintiocho centímetros", y por el este, "con parcela de propiedad privada en línea quebrada en la cual el primer tramo es curvo de tres metros ochenta y tres centímetros y el resto de veintiséis metros treinta y nueve centímetros", lo cual resulta coincidente con la certificación descriptiva y gráfica del Catastro, mientras que en la citada Instancia se dice que linda norte "en línea de 46,44 con vial público, finca registral 9.126" y al este "en línea de 19,00 metros, con vial público, finca registral 9.126", por lo que, para poder inscribir tal georreferenciación, se tramita, de manera previa, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se transcribe a continuación:

A) Que con fecha 16 de junio de 2025, y en base al título presentado el día veintiocho de marzo del citado año, bajo el asiento 1260 del Diario 2025, quedó extendida diligencia para hacer constar el comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la incorporación al folio electrónico, correspondiente a la finca con Código registral único 29029000448440, de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma.

B) Que con igual fecha, 16 de junio de 2025, fueron expedidas las notificaciones reguladas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los posibles propietarios colindantes afectados. La alegación proveniente del Ayuntamiento de esta ciudad expresa que "la alineación de la linde este de la parcela que nos ocupa debe estar a 84 metros, medidos desde la facha oeste del edificio contiguo".

C) Con fecha 2 de septiembre de 2025, y a la vista de lo que resulta de los Libros del Registro, y de los datos físicos que resultan de la cartografía alternativa y catastral, la Registradora suspende la inscripción de la referida representación por posibles modificaciones de entidad hipotecaria en sus linderos norte y este con la finca registral 10.059 que no han tenido acceso al Registro.

### Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

Como se ha reiterado por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, sin constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el catastro.

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 párrafo quinto del citado 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 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, 1 de junio de 2017, 12 de junio de 2018, 20 de noviembre de 2020, 11 de mayo 2023 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.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) párrafo cuarto, 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”.

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

En el supuesto de esta calificación, a la vista de los datos físicos que resultan de la cartografía catastral, los cuales gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3, de la planimetría aportada por el solicitante en su georreferencia alternativa, así como de la descripción de la finca resto en los Libros del Registro en cuya inscripción segunda se dice que linda por el norte y este con parcelas de propiedad privada, expresándose en ambas que los linderos son “en línea quebrada” siendo, además, “curvo el primer tramo” de la línea quebrada del lindero este, y resultan coincidentes con la certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Dirección General del Catastro, con CSV, de 25 de marzo de 2025 que se acompaña, mientras que en la descripción gráfica georreferenciada alternativa dichos linderos norte y este lo son en “línea” (no quebrada, ni curva) con “vial público”, el cual no está ejecutado, y, aunque lo estuviera, la rectificación solicitada requiere previamente de determinadas modificaciones hipotecarias con la parcela colindante por norte y este, finca registral 10.059, que es con la que linda actualmente la finca 8.393 cuya rectificación de cabida y linderos se insta, y cuyo acceso a calle de la finca colindante 10.059, calle Jacinto Benavente, tiene lugar por el citado lindero este, lo cual evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, por lo que la Registradora suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por cuanto existen dudas fundadas de posibles modificaciones de entidades hipotecarias que no han tenido acceso al Registro.

II [sic]. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Evangelina Calvo de Castro, registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Marbella a día dos de septiembre del dos mil veinticinco».

### III

Doña M. J. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Familia Gómez, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación, que fue notificada el día 2 de septiembre de 2025, mediante escrito fechado el día 30 de septiembre que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 2 el siguiente día 1 de octubre de 2025, en el que alega lo siguiente:

«Primero. Inicio del expediente.

Que mediante instancia suscrita el pasado día 28 de marzo de 2025, bajo el número 1.260 del Diario 2025, se presentó, con firma legitimada notarialmente de misma fecha y ante el notario de Marbella D. José Ordoñez. Cuadros, solicitud de la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral 8393, del T. M, de Marbella, y en la que en el

particular se interesaba expresamente se inscribiera la georreferenciación, ubicación, delimitación, actualización-corrección de linderos y rectificación de la superficie, así como el cambio de titularidad por transformación en sociedad limitada.

Segundo. Procedimiento seguido.

Que el procedimiento seguido ha sido la de la solicitud de inscripción por rectificación de la descripción de la finca con base gráfica alternativa ex art. 199.2 LH, tras la reforma operada con la entrada en vigor de la Ley 13/2015, el 1 de noviembre de 2015.

Que dicho procedimiento, como medio hábil para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, es la que persigue y potencialmente permite 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 –pues no en vano, como señala el artículo 1199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 que nos ocupa, además de con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria,

Ambos procedimientos, especialmente cualificados, 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. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos también admitidos por la ley hipotecaria,

La rectificación de cabida de la finca registral opera como un efecto secundario derivado de la inscripción de una base gráfica, debiendo elegirse el procedimiento establecido en el art. 199 L.H frente al del art. 9 del mismo cuerpo legal, cuando la diferencia de cabida sea superior al 10%, como es el caso que nos ocupa. Cuestión general además matizada por la reiterada doctrina de la antigua DGRN, en sus resoluciones de 12 de febrero de 2016, de 27 de septiembre de 2017 o la de 16 de mayo de 2018, entre otras, y por todas, en la que nos indica –a más abundamiento– que cuando resulte discordante respecto a la cartografía catastral el procedimiento a seguir debe ser el preceptuado por el art. 199.2 de la LH, evitando así, que las dudas de identidad entre ambas fincas requieran la intervención previa de los titulares colindantes a fin de salvaguardar sus derechos. Todos los titulares, tanto catastrales como registrales han intervenido en el procedimiento, mostrando su conformidad (no oponiéndose), y en consecuencia no puede irrogarse derechos de estos terceros el registro (su titular) bajo la premisa de “salvaguarda” que solo opera cuando estos no intervienen, y en el caso que ocupa inclusive pudiendo perjudicar el derecho de estos terceros, como es la de mantener el error registral que provoca las dobles inmatriculaciones sobre el demanio público e impide la correcta regularización de dichas parcelas en el Registro de la Propiedad, como a continuación se precisará y ahondará.

Tercero. Reuniones previas con el registro y la detección de errónea inscripción de descripción y cabida de la FR 8393.

La descripción inscrita en virtud del título público de segregación, otorgado ante el Notario de esta ciudad, D. Joaquín Crespo Candela, de fecha 8 de julio de 2002, bajo el número 4.168 de su protocolo, modifica indebidamente, por error material, los linderos de la primera inscripción de la finca 8393 y se extralimita de la licencia de parcelación de la

que traía causa, hasta el punto que con dicha descripción invade –provocando una doble inmatriculación– bienes inmuebles del demanio público, en concreto los bienes inventariados en el Inventario de Bienes Inmuebles del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, con destino a viales públicos, calificados como demaniales (inalienables, inembargables e imprescriptibles de conformidad a la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas y normativa autonómica concordante), e inscritos en este Registro de la Propiedad n.º 2 de Marbella bajo la FR 9126 (*vid.* documento aportado por esta parte con fecha de registro 21 de agosto de 2025, en la que obra la ficha del inventario municipal, nota simple identificativa de su finca registral y sus planos de cesiones obtenidos del Excmo. Ayuntamiento de Marbella), alterando así, indebidamente, los linderos de la primera inscripción de la meritada FR 8393 (linda por sus cuatro puntos cardinales con la propia parcela de terreno destinada a viales, cedida (por los intervinientes) al M. I. Ayuntamiento de Marbella).

Se acompaña (...) Copia simple de dicho título público inscrito en el RP, véase parágrafo tercero del exponendo I, sobre la descripción de la finca previo a esta nueva segregación, y II, Certificación literal del RP n.º 2 de Marbella de la FR 8393 (véase linderos en primera inscripción que proceden del título de segregación otorgado ante el que fuere notario de Estepona, D. Alberto Fuentes Sinta, bajo el número 141 de su protocolo, de fecha 17/01/1986).

Los propietarios (personas físicas o naturales) en pleno dominio de la FR 10.059 del RP n.º 2 de Marbella, son miembros del accionariado y del consejo de administración de la mercantil Familia Gómez, S.L. (mercantil familiar), quienes, ítem más, han mostrado su plena conformidad al realizar la reseñada solicitud a través de esta representación, así como –posteriormente– por su no oposición tras su –redundante– notificación en el procedimiento establecido en el art. 199.2 de la LH, por ser colindantes catastrales.

Lo anterior obra en este Registro de la Propiedad, tanto en los libros de registro de la FR 10.059 (titulares registrales), como en las escrituras de cambio de transformación a sociedad limitada facilitada respecto al procedimiento registral identificado con número de entrada 2992/2025 en relación con la FR 8393.

A más abundamiento, a través del técnico competente que ha elaborado la documentación técnica aportada, tras contumaz insistencia por parte de los oficiales del Registro, tras consultar a la Sra. Registradora, conminaron a esta parte a no presentar el expediente para iniciar el procedimiento ex art. 199.2 LH para la registral 10.059, ya que en origen se tenía previsto tramitarlas conjuntamente, y esperar a la inscripción de la 8393, cuestión que para sorpresa al final no solamente no ha sucedido sino que uno de los argumentos que arguye el Registro en su calificación tiene que ver con la finca anterior.

No obstante, es cierto que esta parte, a través de su técnico, ha mantenido reunión con los oficiales del Registro en aras a aclarar este punto con toda la documentación técnica y legal de ambas fincas registrales, hasta el punto de que la cita prevista con la Sra. Registradora, previa a su posterior calificación, fue inopinadamente cancelada, lo que a buen seguro de haberse producido hubiera arrojado una mayor claridad de juicio a la hora de valorar las cuestiones jurídicas a tener en cuenta a la hora de practicar la calificación,

Cuarto. Instrumentos de planeamiento urbanístico de los que traen causa.

Con fecha 21/08/2025, previo a la calificación de la Sra. Registradora, tal como consta en la certificación literal (...), se ha aportado plano de cesiones y del Estudio de Detalle (ED) aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, de fecha 19 de septiembre de 1986, que es en el que se han basado las sucesivas cesiones obligatorias del (...), y en el que aparecen los viarios públicos que conforma el bien público inventariado bajo el numeral 1574 de su número de orden, para dicho fin e inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Marbella, con FR 9126, aportado para una mejor comprensión y aclaración de cuantas dudas pudieran suscitarse, con un carácter meramente complementario y aclaratorio –aunque esta parte entiende debiera ser

innecesario— donde puede apreciarse el origen de la parcela con FR 8393 en su primera inscripción, y que trae causa de ese instrumento de planeamiento, donde se aprecian las cesiones efectuadas al Excmo. Ayuntamiento de Marbella que posteriormente tuvieron su debida transcendencia registral,

Precisamente, por lo anterior, la primera inscripción de la FR 8393, por su título de procedencia a favor de Familia Gómez, SA (actualmente, S.L.), describe la finca de la siguiente manera:

“Descripción. Urbana.—Parcela de terreno radicante en el término municipal de Marbella, en el partido (...), según ordenación municipal polígono (...) Con una superficie de mil quinientos noventa y seis metros cuadrados y en reciente medición practicada es la de mil quinientos cincuenta metros cuadrados”.

Debe precisarse que existe un error en esta descripción, y es que la cabida fue minorada erróneamente, al modificar posteriormente sus linderos —ahora con forma de trapecio tal como aparece en el Catastro— en vez de un rectángulo, tal como obraba desde su primera inscripción en el RP, así como en los instrumentos de planeamiento, cuyo Estudio de Detalle contenía una superficie de 1596 m<sup>2</sup> (parcela C), y donde todos sus linderos por sus cuatro vientos (cuatro puntos cardinales) eran (y son) fincas con destinos a viales públicos, demaniales inventariados e inscritos en este RP.

Y, renglón seguido, concreta sus linderos en:

“Y linda por sus cuatro puntos cardinales, con la propia parcela de terreno destinada a viales, cedida por los intervinientes al M.I. Ayuntamiento de Marbella.

Título. En el de segregaciones en escritura autorizada por el Notario que fue de Estepona Don Alberto Fuentes Sintas el día 17 de enero de 1986, bajo el número 141 de protocolo”.

De igual modo, debe precisarse que todos sus linderos fueron cedidos al Ayuntamiento de Marbella, tras la escritura pública con n.º de protocolo 141, otorgado ante el que fuera notario de Estepona, D. Alberto Fuentes Sintas, el 17 de enero de 1986.

En el plano a escala denominado “Plano de cesiones de suelo”, grafiado en color gris oscuro, aparecen todas las cesiones del Polígono (...), y dentro de estas cesiones están las destinadas a viales (entre las que se encuentra parte incluso de la C/ [...]), con una superficie de 7.709 m<sup>2</sup>, concordante con la FR 9126 inscrita en este registro.

La FR 10.059, aunque catastralmente linde con la parcela que nos ocupa, registralmente, a tenor de lo anterior, y de su propia descripción, no lindaría con la 8393:

[se inserta extracto de nota simple de la registral 10.059 de la que resultan sus linderos: al norte, Camino (...) y tierras de (...); por el resto de puntos cardinales, con el resto de finca matriz.]

Además, presenta registralmente una cabida de 782 m<sup>2</sup> frente a los 2.991 m<sup>2</sup> catastrales, invadiendo catastralmente tanto la FR 8.393 como las destinadas a viarios públicos inscritas reseñadas y las zonas verdes también cedidas al Ayuntamiento como parte del Sistema General de Parques y Jardines (...), que también tienen un carácter demanial.

Como se ha precisado, esta FR 10.059 está fuera del (...) y según el planeamiento su superficie, tras las respectivas cesiones con transcendencia registral existente, resultará de 1.538,98 m<sup>2</sup>, una vez se tramite el expediente de registro por el mismo procedimiento del art. 199.2 LH.

La nueva descripción introducida en 2002 en la FR 8.393, como resto de la segregación de la parcela “C” urbanística del (...), que además de su nueva forma geométrica, delimitación, ubicación y cabida, que dicho sea de paso nunca debió tener transcendencia registral cuando claramente ponía que sus linderos por todos sus puntos

era el demanio público viario y la licencia de parcelación únicamente indicaba que dicha parcela originaria se segregaba en dos (nada dice sobre la modificación de sus linderos) y, en consecuencia, hoy nos encontramos con que está provocando una doble inmatriculación sobre el demanio público del Ayuntamiento de Marbella.

[se inserta imagen de licencia testimoniada en el protocolo de 8 de julio de 2002, de la escritura de segregación, del notario de esta ciudad D. Joaquín Crespo Candela, bajo el número 4.168 de su protocolo].

Quinto. Escrito remitido por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

Como bien indica la calificación de la Sra. Registradora, con fecha de 16 de junio de 2025 fueron expedidas las notificaciones contenidas y previstas en el art. 199 de la LH a los posibles propietarios colindantes afectados, y que la “alegación”, en realidad estamos ante una mera comunicación de precisión o aclaratoria, proveniente del Ayuntamiento de Marbella indica:

“La alineación de la linde este de la parcela que nos ocupa debe estar a 84 metros, medidos desde la facha(da) oeste del edificio contiguo (edificio [...])”.

Pues bien, de la documentación técnica que obra en el expediente, precisamente indica que la alineación de la linde está a 84 ml, medidos desde el vértice oeste hasta el este, como a Continuación, se acredita:

[se inserta imagen de plano tomada del estudio de detalle.]

En el plano 3, sobre “estado actual”, puede verse como desde el vértice oeste del edificio (...) hasta el vértice Este, ambas frente a la alineación de fachada (...), la poligonal (en color negro) que une ambos puntos 84 metros lineales, exactamente lo que indica el Excmo. Ayuntamiento de Marbella. El motivo de esta precisión del ente local responde a la lógica que si se sale de dicha longitud se invado la finca registral con destino a viarios públicos de titularidad municipal.

Sexto. Sobre el motivo de desestimación y suspensión por la calificación registral.

Del hecho segundo, primer numeral, apartado C) de la nota de calificación del Registro de la Propiedad núm. 2 de Marbella, se desprende de la siguiente dicción literal:

(...) a la vista de lo que resulta de los Libros del Registro, y de los datos físicos que resultan de la cartografía alternativa y catastral, la Registradora suspende la inscripción de la referida representación por posibles modificaciones de entidad hipotecaria en sus linderos norte y este con la finca registral 10.059 que no han tenido acceso al Registro.

Precisamente, en la abundante cita de la normativa hipotecaria y de las resoluciones de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica, que realiza la calificación de la Sra. Registradora, el art. 9.b) *in fine* de la Ley Hipotecaria, lo que pone es coto o vado a la incorporación de la representación gráfica a que –como es obvio– no invada dominio público.

Como se ha acreditado, tanto en el expediente tramitado, como mediante la presente, no solamente no se invade dominio público, sino que es éste la que delimita la cabida y linderos de la finca que nos ocupa, por no hablar que la debida trascendencia registral interesada vendría a poner orden en el Registro de la propiedad en relación a la invasión existente, con doble inmatriculación, del demanio público.

A más abundamiento, el párrafo cuarto del precitado art. 9.b) de la LH, que “habrá de respetarse la delimitación de la finca matriz (...)” y lo que precisamente no la respeta

es la inscripción operada en 2002, ya que la actual es concordante con la inscripción primera, tanto en cabida (prácticamente coincidente) como en linderos.

- Cabida matriz de procedencia de la inscripción primera FR 8393: 1596 m<sup>2</sup>.
- Tras segregación resultan 837 m<sup>2</sup> (759 m<sup>2</sup> segregados de 1596 m<sup>2</sup>).
- Linderos: Por sus cuatro puntos cardinales viarios públicos cedidos por las intervinientes al Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

Según la reciente medición, sobre todo teniendo en cuenta la escasa precisión de las planimetrías de la época de los instrumentos de planeamiento, y tras la delimitación de las alineaciones, resulta una superficie de 882,36 m<sup>2</sup> (arroja una diferencia de escasos 45,36 m<sup>2</sup> respecto a la superficie de la primera inscripción registral, es decir inferior al 10%).

La segregación y descripción del resto de 2002 modifica precisamente lo anterior, y la calificación de la Registradora no tiene en cuenta la primera inscripción de la FR 8.393.

La limitación de exceso del 10% de cabida del art. 9 de la LH no resulta de aplicación al procedimiento establecido en el art. 199.2 de la LH que es el que nos ocupa.

Lo que goza de presunción de veracidad no es la cartografía catastral, ex art. 3 LC, a los efectos de acreditar la propiedad, sino el inventario municipal de bienes inmuebles inscrito en este Registro de la Propiedad en relación a la FR 9.126, y la información registral que obra en este Registro en base a la fe pública registral.

La descripción finca resto que describe la Sra. Registradora es discordante con su predecesora, es decir los linderos y cabidas previos a esa segregación.

La rectificación solicitada no requiere modificaciones hipotecarias con la FR 10.059, ya que la 8.393 no linda registralmente con ella, sino con viario público inscrito en este RP, sin perjuicio de la doble inmatriculación detectada y derivada de dicho error.

Resulta inusitado el juicio de valor carente de fundamento jurídico respecto a la mención en los FFJJ de la calificación del registro cuando aduce:

Y cuyo acceso a calle de la finca colindante 10.059, calle Jacinto Benavente, tiene lugar por el citado linderos Este, lo cual evidencia que no es pacífica su delimitación gráfica que se pretende inscribir.

Pues bien, lo que no es pacífico para la Sra. Registradora resulta que sí lo es para la Administración Pública titular de dichos viales demaniales, pendientes de ejecución, pero propiedad del Ayuntamiento, y para los propietarios de la FR 10.059, que debe reiterarse que aunque son personas distintas (jurídicas y físicas), la titular de la 8.393 es de la empresa familiar, motivo por el que el acceso lo ha tenido hasta la fecha desde ahí, hasta que se ejecute el vial de urbanización que falta, como servidumbre legal de paso, esta última quedando extinguida una vez tenga el nuevo acceso rodado ejecutado, tal como prevé en estos casos en los arts. 564 y 568 del CC, y la jurisprudencia del TS de ociosa cita, sin entrar en estériles discusiones jurídicas de si es posible o no tener constituida una servidumbre sobre una porción de suelo que a la fecha no está corregida su delimitación en el Registro de la Propiedad, ya que con independencia de lo anterior, operaría desde el momento de su inscripción *ope legis*.

Debe insistirse que estamos ante los mismos propietarios, con diferentes entidades, y que con la enajenación de la FR 8.393 se tiene previsto ejecutar el tramo de viario público que daría acceso previo a suprimir el paso existente, condición que además se hará constar en documento público para su debida transcendencia registral.

A la Sra. Registradora se le olvida citar que el TRLC, en su art. 3, apartado segundo y tercero, soslaya que estamos ante un “medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles”, y que la presunción de veracidad es salvo prueba en contrario y en la que el Registro de la Propiedad tiene una prevalencia con sus pronunciamientos.

Art. 3.3 TRLC: Salva prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.

El Catastro es un mero registro administrativo que describe la realidad física de los inmuebles y su fin principal es fiscal (para calcular impuestos), mientras que el Registro de la Propiedad es un registro público que otorga la seguridad jurídica y garantiza la titularidad de un bien inmueble.

Lo que sí posee presunción de veracidad, y en la que cabe recordar que el Registro de la Propiedad es potestativo, no imperativo, son los bienes del demanio público inscritos en sus respectivos catálogos, con independencia de que estén o no en el Registro de la propiedad, inalienables, inembargables e imprescriptibles, en la que gozan para su defensa y reivindicación incluso de la denominada autotutela administrativa. En el caso que nos ocupa, además obran inscritos en este RP.

El inventario municipal es un instrumento de protección y defensa del patrimonio público, permitiendo la identificación, control y defensa de los bienes y derechos de una corporación local.

Entidad local que ante esta disyuntiva podría interesar la cancelación de las FR que invaden dominio público por doble inmatriculación, debiendo el Registro iniciar sendos expedientes conducentes a regularizar la situación, cuando con la rectificación de la parcela que nos ocupa precisamente queda solventada esta situación que viene sobrevenida de una escritura errada de 2002 respecto a la descripción de sus linderos y fijación de su cabida minorada a la nueva descripción.

Lo anterior, corrobora que no estamos ante una cuestión de la que se desprenda que sean necesarios actos de relevancia hipotecaria, no podemos agregar y segregar porciones que afecta a un suelo inscrito y que es del demanio público, por razones obvias de legalidad, y segundo en ningún caso se está simulando ningún negocio jurídico como pudiera deslizarse de la fundamentación esgrimida en la calificación.

Séptimo. Situación de la que se pueden derivar importantes daños y perjuicios económicos

Que, tras cerca de seis meses de tramitación, en la que esta parte ha tenido que incurrir en costes relativos a servicios jurídicos especializados y de técnicos competentes, así como de continuar la calificación desfavorable supondría la pérdida del comprador de la parcela que se tiene a la fecha, y de la que se derivan de esta situación unos nada desdeñables daños y perjuicios económicas, y que pueden ser evitados con la reconsideración de la Sra. Registradora tras el estudio del presente recurso gubernativo antes de formar expediente y remitirlo a la DG de Fe Pública y Seguridad Jurídica (anteriormente denominado DGRN), a la vista que los plazos de resolución de este último frustrarían por *ratione temporae* que llegara a buen fin la venta con su debido otorgamiento del título público de compraventa, con una importante cuantía ya que estamos ante una parcela urbana consolidada con calificación de uso residencial plurifamiliar (bloque plurifamiliar en manzana cerrada).

Fundamentos jurídicos procesales

A. Legitimación.

La legitimación activa para la interposición del recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se encuentra regulada en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria (en lo sucesivo, LH) e incluye a cualquier persona, jurídica o natural, a cuyo favor deba practicarse la inscripción, así como a quien tenga interés en asegurar sus efectos, o represente a tales personas.

Este recurrente, debidamente representado –representación acreditada en el expediente que nos ocupa– además de ser el titular registral es la persona jurídica a cuyo favor se interesa se practique la inscripción.

Por su parte, la legitimación pasiva recae sobre la Excm. Registradora Doña Evangelina Calvo de Castro, que califica negativamente suspendiendo la inscripción interesada.

## B. Forma y plazo.

En concordancia a lo prevenido en el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

El prescrito recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento,

Fundamento jurídico material (fondo).

## A. Error de apreciación en la calificación registral negativa.

Como se ha visto en el apartado sexto del presente recurso, la conclusión a la que llega la Sra. Registradora para emitir su calificación negativa resulta errónea por un manifiesto error de apreciación, y que a continuación evidenciaremos, a colación del siguiente párrafo transcrito de dicha calificación.

La magnitud de la rectificación de cabida y de todos sus linderos, y tras ser el resto después de varias segregaciones, encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Sin embargo, dicha apreciación es errada, ya que toda la delimitación de la parcela viene impuesta por las parcelas ya inscritas en el RP, como son la del edificio (...) (lindero Oeste) y el resto de la parcela con destino a viarios públicos inscrito en la FR 9.126.

Resulta fácil de comprender, con este sencillo ejemplo: si tengo en origen una parcela rectangular donde todos sus linderos registrales son viarios públicos demaniales inscritos en el RP, y nuestra parcela es todo su interior, tras segregar una porción (actual edificio [...]), lo que queda de resto en el interior de esa delimitación es la propiedad de este recurrente.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación realizamos una serie de consideraciones sobre el alcance del eventual “informe de defensa” del funcionario calificador que pueda emitirse con motivo de este recurso, si el mismo no la rectifica en el plazo de cinco días y forma expediente para su remisión al Centro Directivo.

Durante el quinquenio 2004 a 2009, la DGRN ha venido reiterando en numerosas resoluciones (ej. Res 14-9-2004, 26-11-2004, 19-4-2006, 31-1-2007) que el informe que emite el Registrador en el trámite de impugnación de su calificación negativa ante dicho Centro Directivo, no puede incluir nuevos argumentos jurídicos o ampliar los expuestos en defensa de su nota y que debe reducirse a cuestiones de mero trámite. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, algunos pronunciamientos judiciales se centran en que el criterio DGRN prescinde absolutamente del procedimiento establecido al eliminar “de facto” un trámite esencial de los previstos en la ley –artículo 506 del RH que habla de “informe en defensa de la nota”–, y que causa indefensión al Registrador, en cuanto funcionario calificador, lesionando un derecho fundamental susceptible de amparo constitucional (art. 24 CE), pues la ley otorga al Registrador un trámite para defender su calificación y la DG prohíbe esta defensa no sólo con nuevos argumentos sino con ampliación de los ya expuestos. Igualmente, se considera para defender el informe del registrador que el significado del término “informe”, tanto en el mundo jurídico en general, como en el administrativo en particular –arts. 112.3 y 114.2 de la Ley 30/1992–, alude fundamentalmente a argumentaciones jurídicas y no a cuestiones de mero trámite, y que la DGRN carece de competencia para restringir el contenido del informe si la ley no lo ha hecho,

Lo más novedoso es que la tutela judicial efectiva en su misma extensión y términos que se invoca para el registrador es extensible al administrado, es decir puede ampliar sus argumentos respecto a su inicial solicitud.

Sin embargo, no debe obviarse que la doctrina judicial ha establecido que el informe del registrador no puede incluir nuevos defectos, pero sí puede ampliar los argumentos de la nota de calificación de forma más extensa y con aportación de doctrina y jurisprudencia siempre que se refiera a las razones que ya fueron determinadas en la nota, pues la jurisprudencia sólo exige en ésta una motivación sucinta, aunque suficiente.

Volviendo al hilo que nos ocupa, sobre la errada apreciación de la calificación en concordancia a la delimitación y cabida de la parcela de este recurrente, resulta de obligada cita la señalaba de la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones, por ejemplo, en la del 17 de octubre de 2019, por todas, cuando indica:

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: "a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a fa 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".

La primera inscripción de la certificación literal de la FR 8.393, es indubitativa [*sic*], cuando indica:

Urbana: Parcela de terreno en el término municipal de Marbella, Partido (...), ahora según ordenación municipal (...).

Con una superficie de MIL quinientos noventa y seis metros cuadrados (1.596 m<sup>2</sup>).

(De la que el 21 de agosto de 2002, se segrega una parcela de 759,19 m<sup>2</sup> quedando como resto de la finca segregada 836,81 m<sup>2</sup>. Y es aquí donde posteriormente se comete el error de cambiar la delimitación descriptiva y cabida de la parcela minorándola por su nueva delimitación descrita).

Linda: Por sus cuatro puntos cardinales con la propia parcela de terreno destinado a viales, cedida al muy Ilustre Ayuntamiento de Marbella.

De lo anterior se desprende, que a) la parcela originaria era rectangular y medía 1.596 m<sup>2</sup>, ya que constaba en el Registro la Ordenación municipal del Polígono (...); b) que todos sus linderos eran viales públicos ya cedidos y de titularidad municipal; y c) que el resto de parcela debía ser un rectángulo conforme a la ordenación municipal y las fincas registrales inscritas con destino a viarios con una cabida mínima de 836,81 m<sup>2</sup> conforme a la planimetría de aquella época que es menos precisa que la actual, de lo contrario invadiría bienes demaniales inscritos provocando doble inmatriculación, que fue lo que sucedió.

En consecuencia, no encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias, sino que subsana los errores inscritos en el Registro de la Propiedad conforme a la legalidad vigente.

B) Errónea inscripción de descripción, delimitación y cabida a la fecha existente de la FR 8.393:

En los apartados tercero y cuarto, de este recurso, hemos puesto de manifiesto y evidenciado la existencia de diversos errores en la inscripción practicada en el Registro de la Propiedad concerniente a la FR 8.393, con motivo de la transcendencia registral de la escritura pública de segregación y descripción de resto de fecha 8 de julio de 2002, otorgada ante el Notario de esta ciudad D. Joaquín Crespo Candela, bajo el número 4.168 de su protocolo.

En esa escritura precitada se modifican erróneamente la descripción de la parcela provocando un indebido cambio en los linderos, donde antes se lindaba con viarios públicos demaniales inscritos en el Registro ahora refiere a propiedad privada, y se “desdibuja” su configuración geométrica pasando de un rectángulo a un trapecio con la descripción de las longitudes de sus linderos de ese resto.

Lo anterior, como hemos visto, provoca una doble inmatriculación sobre el demanio público del sistema de red viaria, inscrita en este RP bajo la FR 9.126, y a mayor abundamiento sobre este demanio público que es inalienable, inembargable e imprescriptible.

La inscripción interesada por este recurrente, seguido el cualificado procedimiento previsto en el art. 199,2 de la LH, viene a poner orden en el Registro de la Propiedad, sin afectar derechos de colindantes, ni de terceros, sino todo lo contrario, subsana dicho dislate existente en el meritado registro.

Es evidente que, como consecuencia de lo anterior, al no estarse jurídicamente entre colindantes privados, sino público y privado, y la naturaleza demanial del colindante, no pueden realizarse operaciones de modificación de entidad hipotecaria en el sentido de nuevas segregaciones y agrupaciones, con independencia de la falta de regularización de la finca registral 10.059 que –con independencia del catastro también errado– registralmente no colinda si atendemos al error por doble inmatriculación aducido.

En consecuencia, no hay otra conclusión posible que afirmar que la inscripción pretendida e interesada no encubre un negocio jurídico de entidad hipotecaria».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Marbella número 2 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 20, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1981, 24 de diciembre de 1996, 27 de abril de 1999, 28 de noviembre de 2004 y 14 de marzo de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 15 de marzo, 12 y 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 31 de mayo y 4 de septiembre de 2017, 13 de abril, 1 de agosto, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre, y 5 de diciembre de 2018 y 28 de marzo y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 12 de mayo de 2022, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 23 de mayo de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita por doña M. J. G. G., en nombre y representación de la mercantil «Familia Gómez, S.L.», el día 28 de marzo de 2025, con firma legitimada notarialmente, que fue presentada el mismo día 28 de marzo de 2025 causando el asiento de presentación 1.260 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la registral 8.393, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompaña, con código seguro de verificación (...) Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el la jefa de servicio de Contratación, Compras Centralizadas, Gestión de Subvenciones y Proyectos Europeos y Patrimonio y Bienes del Ayuntamiento de Marbella en las que se señala que la zona donde se ubica la finca está ordenada conforme a un estudio de detalle (referencia 1985PLN00369-ED), aprobado definitivamente en el año 1986, en el que se aprecia que la finca objeto del procedimiento es colindante con viario público en sus linderos sur y este, resultando del referido instrumento de planeamiento que la alineación de la linde este de la parcela que

nos ocupa debe estar a 84 metros, medidos desde la fachada oeste del edificio contiguo, adjuntando plano tomado del citado estudio de detalle.

La registradora suspende la inscripción solicitada, partiendo de la descripción literaria de la finca en el Registro, en la que se produce un aumento de cabida de la misma cercano a los 100 metros cuadrados y una alteración sustancial de sus linderos, así como por entender que existe oposición por el Ayuntamiento de Marbella, que en su informe señala que la alineación de la linde este de la parcela objeto del procedimiento debe estar a 84 metros, medidos desde la fachada oeste del edificio contiguo; señala que la descripción literaria de la finca es coincidente con la obrante en Catastro; y que la alteración de linderos operada, haciéndolo antes al norte y este en línea quebrada, con parcelas de propiedad privada (identificando este lindero como la registral 10.059) y ahora en línea recta con vial público no ejecutado, exige la previa realización de operaciones de modificación de entidades hipotecarias, advirtiendo de la existencia de dudas fundadas de negocios jurídicos que no han tenido un adecuado reflejo registral.

La recurrente sostiene, en síntesis, que ningún colindante ha formulado oposición; que la descripción literaria de la finca, ocasionada en virtud de escritura de segregación, modifica indebidamente, por error material, los linderos de la primera inscripción de la finca 8.393 (que antes lo hacía por sus cuatro vientos con la parcela de terreno destinada a viales cedida por los intervinientes), invadiendo, en consecuencia bienes de dominio público inventariados, destinados a viales, los cuales se encuentran inscritos en el Registro, constituyendo la registral 9.126; que la referida cesión trae causa de un estudio de detalle, que determinó la realización de cesiones obligatorias, las cuales han tenido su debido reflejo registral; que el informe del Ayuntamiento de Marbella no se opone a la inscripción pretendida, sino que es meramente complementario y aclaratorio; que registralmente la finca 10.059 no linda con la que es objeto del procedimiento, quedando fuera del ámbito o unidad de actuación; que la cartografía catastral no goza de presunción de veracidad a efectos de acreditar la propiedad, resultando que los viales objeto de cesión constan en el Inventario Municipal y en el propio Registro de la Propiedad; que el acceso a la registral 10.059 por el lindero este lo que evidencia es que el vial por el que se debería acceder a la misma no se encuentra aún ejecutado y no que no sea pacífica la representación gráfica que se pretende inscribir; que la delimitación de la finca objeto del procedimiento viene dado por el contenido de los asientos registrales, entre a los que hay que tener en cuenta los viales públicos inscritos en el folio de la finca 9.126; y, en definitiva, que la inscripción pretendida no encubre operación de modificación de entidades hipotecarias, sino que subsana los errores que se produjeron en el Registro con ocasión de la inscripción de la escritura de segregación otorgada en el año 2002.

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

– La registral 8.393, formada por segregación, según resulta de su inscripción 1.<sup>a</sup>, con una extensión superficial de 1.596 metros cuadrados se ubica en el polígono (...), según la ordenación municipal.

– Lindaba, por sus cuatro puntos cardinales, con la propia parcela de terreno destinada a viales, cedida al Ayuntamiento de Marbella (registral 9.126).

– En el año 2002 se rectifica su cabida, pasando ésta a ser la de 1.550 metros cuadrados y se procede a segregar una porción de la misma de 759,19 metros cuadrados, de tal manera que la finca resto, que pasa a tener una superficie de 790,91 metros cuadrados cuenta con los siguientes linderos: al norte, parcelas de propiedad privada en línea quebrada 34 metros y 28 centímetros; al sur, con calle (...), en línea de 41 metros y 2 centímetros; al este, con parcela de propiedad privada en línea quebrada en la cual el primer tramo es curvo de 3 metros y 83 centímetros, y el resto de 27 metros y 39 centímetros y al oeste, con la parcela segregada de la presenta en línea de 17 metros y 84 centímetros.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. 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. 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. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la circunstancia de realizarse, con la representación gráfica propuesta, una alteración sustancial de los linderos de la finca, los cuáles pasan ahora, de nuevo, a ser vial público, el cual no está ejecutado y porque entiende que la rectificación solicitada requiere de determinadas modificaciones hipotecarias con la parcela colindante por el

norte y este (registral 10.059), habiéndose aportado, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, informe por parte del Ayuntamiento de Marbella, con base a los datos tomados del Inventario Municipal de Bienes.

La recurrente sostiene que al practicarse una inscripción de segregación en el año 2002 se modificaron indebidamente, por error material, los linderos de la finca, omitiéndose, en consecuencia, la colindancia con viales públicos por el Norte y Este, que constituyen la registral 9.126.

6. Con respecto a la posible invasión del vial, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General al respecto, puesto que, existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

7. Sin embargo, también ha declarado esta Dirección General reiteradamente que la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente. Como declaró la Resolución de 12 de mayo de 2022, en un caso en el que se había tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe revocarse la calificación negativa, basada en la oposición de un Ayuntamiento, porque el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro. En la de 23 de mayo de 2024, ante la falta de claridad de la oposición municipal, entiende la Dirección General que lo que debe hacer el registrador es requerir al Ayuntamiento para que aporte las coordenadas correctas, no desplazadas, de la finca de dominio público, concretando cuál es la concreta invasión real del mismo, sin que el Ayuntamiento pueda limitarse a invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada. Y ello también ocurre en el presente caso, donde el Ayuntamiento de Marbella no formula de manera concluyente una oposición expresa a la inscripción solicitada, sino que viene a concretar, en base a los datos tomados de Estudio de Detalle definitivamente aprobado la alineación de la linde este de la parcela que nos ocupa.

8. El problema se plantea por la falta de ejecución de los referidos viales, los cuales, si bien fueron objeto de cesión a la Administración, no se ha culminado el proceso de urbanización en este punto.

Este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2017 señaló que: «La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático, sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisor de la titularidad dominical al Ayuntamiento la “correspondiente acta de entrega y aceptación”. Así, esta última señala que “la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación –que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal–, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques,

jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical”, doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que “si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieran por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa” (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)».

Sin embargo, esta doctrina no resulta de aplicación al supuesto de hecho de este expediente, pues la cesión de la titularidad del suelo destinado a viales se ha verificado.

9. Solicitada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca, 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) «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 (cfr. artículos 199 y 201 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.

10. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

Esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018 o 15 de junio de 2020), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

En el caso de este expediente, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por el motivo de existir una alteración significativa de sus linderos y por requerir, a su juicio, la realización de operaciones de modificación de entidades hipotecarias en la finca colindante por el norte y este (registral 10.059).

En cuanto a la primera circunstancia, aquí no se discute el previo acto de cesión de los terrenos destinados a viales, inscritos bajo el folio de la registral 9.126. Es más, el Ayuntamiento de Marbella no se opone, como se ha podido comprobar, a la inscripción solicitada, pues la misma se ajusta a las determinaciones del estudio de detalle aprobado en cuya virtud se verificó la cesión.

Y por lo que se refiere a la exigencia, para acceder a la inscripción, de que se practiquen operaciones de modificación de entidades hipotecarias en la registral 10.059, la misma no puede tenerse en consideración, pues ello equivaldría a condicionar la inscripción solicitada a una determinada actitud proactiva del colindante, quien, además de no haber formulado oposición, sería el único facultado para llevar tales operaciones a cabo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), las cuales, además, no se concretan ni detallan en qué deben consistir.

11. En base a lo anterior, debe concluirse que no resultan fundadas las dudas planteadas por la registradora en su calificación, debiéndose considerar que la rectificación de linderos que conlleva la inscripción de la representación gráfica georreferenciada entra dentro del ámbito de aplicación propio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, máxime cuando se vienen a establecer unos linderos para la finca que ya figuraban previamente en una inscripción anterior, circunstancia que resulta de los propios asientos del Registro.

En consecuencia, 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, 30 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.