

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13151** *Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Iznalloz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, que procede de segregación por invasión de una finca ajena, cuyos titulares se oponen.*

En el recurso interpuesto por don J. L. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, que procede de segregación por invasión de una finca ajena, cuyos titulares se oponen.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública otorgada el día 21 de octubre de 2021 ante el notario de Granada, don Gerardo Moreu Serrano, con el número 1.576 de protocolo, los titulares registrales de la finca número 13.748 del término municipal de Moclín, que se correspondía con cuatro parcelas catastrales, don J. y don S. L. O., segregaban de la misma, presentando la correspondiente georreferenciación alternativa a la catastral, una porción de terreno urbano de 230 metros cuadrados, quedando un resto en la finca de 1 hectárea, 14 áreas, 53 centiáreas y 65 decímetros cuadrados.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Entrada N.º: 2099 del año: 2021.  
Asiento N.º: 733 Diario: 117.  
Presentado el 22/10/2021 a las 09:00:00.  
Presentante: L. O., J.  
Interesados: S. L. O.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: segregación.  
N.º Protocolo: 1576/2021 de 21/10/2021.  
Notario: Gerardo Moreu Serrano, Granada.

El Registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades calificadoras que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha denegado la práctica de la operación registral solicitada, por existir defectos insubsanables impeditivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

– El día 21 de octubre de 2021 se presentó bajo el asiento 733 del Diario 117, escritura pública autorizada el día veintiuno de octubre de dos mil veintiuno por el Notario de Granada, Don Gerardo Moreu Serrano, con el número 1576 de Protocolo, en la que don J. y don S. L. O., como titulares de la finca registral número 13748 del término municipal de Moclín, segregan de ella una porción de terreno urbano de 230 metros

cuadrados para que pase a formar finca independiente, quedando un resto de 1 hectárea, 14 áreas, 53 centiáreas y 65 decímetros cuadrados.

– El día 30 de noviembre de 2021 se inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca segregada, tal y como fue notificado al presentante del título objeto de calificación.

– Se practicaron las pertinentes notificaciones a los titulares de fincas colindantes registrales y catastrales.

– Se practicó anotación preventiva por imposibilidad del Registrador con fecha 30 de noviembre de 2021.

– Se formuló oposición a la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, por don Justo Moreno Ramírez y doña Juana Prieto Ramírez, alegando que, Que [sic] la representación gráfica notificada invade la finca de su propiedad, número 13753, la cual queda perfectamente representada y georreferenciada en la finca catastral 0210712VG3301A0001FX, y que la representación gráfica que se pretende inscribir ocupa su propiedad, incluyendo una vivienda.

#### Fundamentos de Derecho:

Una vez valoradas las alegaciones efectuadas y examinada la documentación aportada por don J. M. R. y doña J. P. R., resulta acreditado que la representación gráfica que se pretende inscribir por el presente título invade la finca de su propiedad.

Se deniega por tanto la inscripción de la representación gráfica aportada y de las demás operaciones previstas en el mismo, por ser la inscripción de la representación gráfica presupuesto necesario para ello. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo denegar la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando registrador/a de Registro Propiedad de Iznalloz a día treinta de marzo del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. O. interpuso recurso el día 17 de mayo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Uno. (...)

Denegación de la inscripción. Se hace referencia a los hechos de los antecedentes de las fincas segregadas y finca matriz (propiedad de los Solicitantes) y demás pormenores. Refiere la alegación de D. J. M. R. y D.<sup>a</sup> J. P. R. "...alegando que la representación gráfica notificada invade la finca de su propiedad, n.º 13753, la cual queda perfectamente representada y georreferenciada en la finca catastral 0210712VG3301 A0001FX, y que la representación gráfica que se pretende inscribir ocupa su propiedad, incluyendo una vivienda... Fundamentos de Derecho... Se deniega por tanto la inscripción de la representación gráfica aportada y de las demás operaciones previstas en el mismo, por ser la inscripción de la representación gráfica presupuesto necesario para ello. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria".

Resuelve "Denegar la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos. Se deniega por tanto la inscripción de la representación gráfica aportada y de las demás operaciones previstas en el mismo, por ser la inscripción de la representación gráfica presupuesto necesario para ello. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria...".

Dos. Trámites realizados y documentación:

1. Proyecto y certificado topográfico y georreferenciado y licencia de segregabilidad [sic]. Por ser exigible por el Ayuntamiento de Moclín para la licencia de segregabilidad, en aplicación de la normativa vigente, ante dicho Ayuntamiento se presenta solicitud de segregabilidad y se aporta el proyecto y certificado topográfico y georreferenciado emitido por técnico competente y visado por colegio profesional correspondiente.

2. Acuerdo de la Junta de Gobierno local de Moclín y certificación de licencia de parcelación mediante segregación para elevación a escritura pública (Ley 7/2007, LOUA y su Reglamento de Disciplina Urbanística)) y el ayuntamiento emite y comunica dicha certificación. esta certificación positiva y el proyecto topográfico georreferenciado. Se incorpora a la escritura pública, con los parámetros que el proyecto contiene y que el Ayuntamiento da por ciertos y el notario actuante remite dicha escritura al Ayuntamiento, Catastro (Art 199 LH... Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa).

3. Objeto de la inscripción: contenido de las escrituras de compraventa y de segregación de fincas de 21 octubre de 2021 ante el notario D. Gerardo Moreu Serrano y que se presentan para su inscripción registral en 9 de noviembre de 2021, asiento 733 del Diario 117 urbana, parcela n.º 1. Suelo urbano, con superficie de doscientos treinta metros cuadrados (230 m<sup>2</sup>), ref, catastral 0210702vg3301A0001BX, que modifica la anotación e inscripción y planimetría catastral, toda vez que, según datos del catastro se trata de un solar con superficie de ciento setenta y un m<sup>2</sup> (171 m<sup>2</sup>) y así aparece en las certificación catastral descriptiva y gráfica que obra en la escritura

4. Resolución del Catastro posterior a la recepción de la escritura remitida por la Notaría. Sin efectuar todas las modificaciones legales exigibles, a tenor de la comunicación notarial, y según escrito de fecha 2/12/2021 y recibido en 23/12/2021 Expediente 24529202.98/21 Documento 03911818, acuerda "... procede a dar de baja la titularidad indicada de los referidos inmuebles. Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 23 de octubre de 2021". Se ciñe, con una clara omisión de su deber y actividad exigible, a la titularidad exclusivamente y se mantiene en la anterior situación errónea de planimetría, superficie etc. y por tanto en la consulta información que se le requiere, da la anterior información inexacta y errada del Solar con superficie de ciento setenta y un m<sup>2</sup> (171 m<sup>2</sup>).

5. Datos del inmueble de D. J. y D.ª J.: en Catastro aparece "...como parcela construida sin división horizontal, localización en calle (...) Moclín (Granada) superficie gráfica 272 m<sup>2</sup>. Superficie construida 315 m<sup>2</sup> sobre rasante, que aparece con un porche de 12 m<sup>2</sup>, vivienda de 149 m<sup>2</sup>, sótano bajo vivienda de 160 m<sup>2</sup> y patio de 112 m<sup>2</sup>. En C/ (...) de Moclín (Granada)".

6. Alegaciones de D. J. y D.ª J. No aportan a sus alegaciones la documentación e información legal y necesaria que desvirtuó la escritura, es decir un proyecto y certificado topográfico y georreferenciado, como dice la resolución, sino una fotografía de internet y planos al alcance de todos y, como en el contenido del proyecto georreferenciado [sic] exigible y determinante a todos los efectos, se denota y hace patente que la representación gráfica catastral que mantienen el Ayuntamiento y Catastro, es totalmente equivocada y ajena a la realidad física y jurídica y, como se demuestra con el proyecto georeferenciado [sic], el solar que se encuentra entre edificaciones, no puede, de modo alguno, originar invasión en la propiedad de los alegantes, que es en una construcción cosolidada [sic] y con licencia municipal, con las características descritas y constancia en el Catastro.

7. Escrituras de compraventa y de segregación de fincas de 21 octubre de 2021 ante el notario D. Gerardo Moreu Serrano y que se presentan para su inscripción registral en 9 de noviembre de 2021, asiento 733 del Diario 117. Las referidas escrituras contenían, como es preceptivo: – Las circunstancias que exigen los artículos 9, 199 y demás de la Ley Hipotecaria (LH) y demás normativa de aplicación y desarrollo

(normativa de Admón Local, Notarial, Catastral y Urbanística); 1. La certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y fincas colindantes. 2. Certificado del ayuntamiento con aprobación de la junta de gobierno local n.º 9/2021 con los requisitos exigibles y en aplicación de la normativa de régimen local, de procedimiento administrativo y régimen jurídico, de urbanismo nacional y autonómica, disciplina urbanística y demás de aplicación. 3. Proyecto topográfico georreferenciado alternativo emitido por colegiado competente y visado por el Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topográfica, hecho sobre el terreno y con líneas exactas, que aparecen delimitando la realidad, fotografías del solar y del edificio de D. J. y D.ª J., planos que contienen la fotografía de los inmuebles y fincas implicadas.

Ese Registro pone entredicho todo lo anterior, desdice y despreja la fe notarial, el proyecto de un profesional y de un colegio oficial y la certificación municipal, y aplica un criterio que no se compadece con el ordenamiento [sic] y la realidad física del solar objeto de compraventa y la vivienda de los señores alegantes.

Tres.

1. Resolución denegatoria. Dicho lo anterior la resolución [sic] deviene afecta de incongruencia, incoherencia, inexactitud, temeridad, equivoco y error, propiciado por inactividad y responsabilidad de las administraciones. La resolución y actuación del registro, en los términos contenidos en el escrito que se combate, vienen propiciados por la inactividad de Ayuntamiento y Catastro y el posicionamiento del propio Registro.

Ese Registro, con los documentos aportados y los medios de que dispone, suficientes para conocer la realidad, ha podido y debido realizar un examen y constatación de esa realidad que contiene el proyecto georreferenciado [sic] y debió proceder a la inscripción de la segregación [sic], con las preceptivas comunicaciones a Catastro y Ayuntamiento para los efectos oportunos y no someter a los administrados a calvarios administrativos, costosos e impropios de un estado de Derecho, como ha determinado nuestra jurisprudencia y doctrina.

Con el respeto oportuno, la resolución de negatoria, como se ha dicho, está mal fundamentada, temeraria, atentatoria e insolidaria con la fe notarial que queda desacreditada y garantía de un colegio profesional [sic] y en el mismo tenor con la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Moclín.

2. Ley Hipotecaria: Esto es lo que dicen los artículos 9 y 199 que se cita como fundamento jurídico: Artículo 9. "Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: Primera. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Segunda. La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título. Tercera. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción. Cuarta. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción. Quinta. La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse. Sexta. El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice. Séptima. La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción. Octava. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiere tomado". Artículo 199.1.1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado

en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Se modifica por el art. 1.5 de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Ref. BOE-A-2015-7046. Téngase en cuenta, para los procedimientos iniciados bajo la anterior regulación, la disposición transitoria única de la citada ley.

A continuación también se hará mención a las demás normas de nuestro ordenamiento, doctrina y jurisprudencia que resultan aplicables, y que no se mencionan en la resolución registral que se combate.

Cuatro. Antecedentes de la finca de D. J. M. R. y D.<sup>a</sup> J. P. R. n.º 13753, finca catastral 0210712VG3301A0001FX segregada en su día de la matriz de nuestra propiedad. Inactividad de las administraciones.

1. Compraventa y segregación. Esta finca se segrega y efectúa la compraventa por el contrato de compraventa en 25 de septiembre de 2000 por los entonces herederos

(O. O. C., nuestra madre y J. y S. L. O.), y posterior la escritura de compra venta tiene lugar ante el notario de granada D. Aurelio Nuño Vicente, en dieciséis de noviembre de 2006, consistente en un solar en termino municipal [sic] de Moclín, en el anejo de tierra en la calle (...) mide doscientos.. setenta metros cuadrados.

2. Inactividad de Ayuntamiento y Catastro que propicia la incongruencia, incoherencia, inexactitud, equivoco y error en los datos urbanísticos y catastrales, como se ha dicho:

2.1 Inactividad del Ayuntamiento en el trámite de licencia de obras que debió comunicar a catastro los datos reales e inactividades de ayuntamiento y catastro posteriores a las escrituras de compraventa reseñadas. El Ayuntamiento (que tiene convenio con el Catastro) y el Catastro, que tienen todos los medios técnicos y administrativos para conocer y comprobar todos los datos, y, una vez que también reciben los datos actualizados y certificados georeferencialmente [sic] y remitidos por esta parte y la notaría, incumplen el procedimiento, mantienen la inexactitud, equivoco, error, irrealidad y por tanto la anulidad de lo actuable con posterioridad.

2.2 Inactividad en el procedimiento de regularización catastral en el periodo 2013-2016 en aplicación de la disposición adicional 3.ª de la vigente Ley del catastro (R. Dto Ltvo 1/2004 de 5/3 modificado por Ley 16/2012, de 27/12 y que se desarrolla en: Resoluciones en desarrollo de la Disposición Adicional 3.ª de la ley del catastro de junio y noviembre de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018. A mayor abundamiento, sobre las inactividades administrativas en cada momento, es decir el Ayuntamiento y Catastro, tuvieron, que apreciar y constatar las irregularidades, inexactitudes, errores etc., etc., que se han descrito y, por supuesto, en la regularización obligatoria (disp. adicional 3.ª Ley del catastro), a partir de 2013, han debido advertir y regularizar la situación de los terrenos de los inmuebles y solares afectos, en periodo concedido por las Resoluciones del Ministerio.

2.3 Es incomprensible la incongruencia, incoherencia, inexactitud, inactividad, equivoco, error y posición contradictoria [sic] del Ayuntamiento [sic] y Catastro: el Ayuntamiento [sic], que dio licencia de obra y tiene en su archivo el expediente, que certifica la veracidad del proyecto topográfico y referencia do, mantiene los datos erróneos contenidos en los planos catastrales y urbanísticos, y, el Catastro que hace oídos sordos al ayuntamiento en primer lugar y, como se ha dicho, al contenido de la reciente escritura, con los consiguientes resultados perjudiciales, como se viene diciendo, para los administrados

2.4 Relato catastral: del que se deducen las siguientes inexactitudes (por usar la terminología Hipotecaria), errores y demás irregularidades de ambos inmuebles:

a) Solar objeto de la inscripción, ref. catastral 0210702VG3301A0001BX con superficie de ciento setenta y un m<sup>2</sup> (171 m<sup>2</sup>. y consta en escritura

b) Inmueble de D. J. y D.ª J., en Catastro aparece, "... como Parcela Construida sin división horizontal, localización en Calle (...) Moclín (Granada) superficie gráfica 272 m<sup>2</sup>. superficie construida 315 m<sup>2</sup> sobre rasante, que aparece con un porche de 12 m<sup>2</sup>, vivienda de 149 m<sup>2</sup>, sótano bajo vivienda de 160 m<sup>2</sup> y patio de 112 m<sup>2</sup>. En C/ (...) Moclín (Granada). Total 272 m<sup>2</sup>.

Este inmueble construido no está en la calle (...) de (...) Moclín (Granada), sobriniasante, el inmueble, está bajo rasante y sobre rasante (sótano y vivienda). ubicado en esquina calle (...), de (...) Moclín (Granada).

3. Alegaciones presentadas. Imposibilidad de invadir dicho inmueble, datos, planos y demás del valor del proyecto georreferenciado [sic], único válido y objeto de inscripción. La realidad física y jurídica es la constata y que se contiene en el proyecto topográfico y georeferenciado.

La alegación presentada por D. J. y D.ª J., en uso de su legítimo derecho, no pueden ser admitidas y valoradas como determinantes a efectos de impedir la inscripción registral, toda vez que, como se ha dicho, no están fundamentadas, sutentadas [sic] y

constatadas por un certificado y proyecto topográfico y georeferenciado, una certificación del ayuntamiento y/o certificación del catastro actualizada, constatada y conforme con la realidad física y jurídica, dicho con todo respeto.

La propiedad de los alegantes es un construcción consolidada y delimitada, entiendo que pendiente de inscripción en registro la obra nueva de construcción del inmueble, pero obrante en catastro con las irregularidades, errores y anomalías descritas, como se ha dicho y no procede el relato de ese registro y yerra cuando dice: ... "que la representación gráfica notificada invade la finca de su propiedad, número 13753, la cual queda perfectamente representada y georreferenciada en la finca catastral 0210712VG3301A0001FX, y que la representación gráfica que se pretende inscribir ocupa su propiedad, incluyendo una vivienda".

Qinto [sic].

Situaciones y relación [sic] con ese Registro. Esa oficina registral, entiendo que por, el desajuste consabido de Catastro-Ayuntamientos-Registro, carga de trabajo, situación especial pandémica y efectos en el personal, economía y/o uso-rutina procedimental, situación de privilegio procedimental tan común en toda [sic] las Administraciones, agravada por la edad y experiencia de los responsables, como denota y denuncia la jurisprudencia y doctrina, valga por todas las siguientes del T.S y TEA que se citan a continuación (Sentencias del T.S. (Sec 2.º N.º 196/2019 de 19/2 Recurso 128/2016 Fund 6 y N.º 273/20 I 9 de 4/3 Recurso 273/2017 fund. 9, Tribunal Económico Administrativo de Andalucía, Sala de Granada n.º de expediente 18/02496/2020 de 18/11/20219 que se citarán en los fundamentos) emite un escrito, en el tenor que se ha expuesto.

Tengo que manifestar el desacuerdo y la queja por la actitud mantenida por el personal de ese registro referente los trámites que se han efectuado sobre la aceptación de herencias y condominio y en concreto a:

– 1. Escrito interesando el estado de tramitación de las denegaciones de inscripción finca cementerio de (...) en 08/10/2021; contestación vía wasap del registro en 15/10/2021. 2. El trato recibido de la Sr.ª Registradora en 23/11/2021 en la brevísima comunicación mantenida telefónicamente a las 12,25/30 horas aproximadamente, que ante la discrepancia de criterio, me comunica que corta y cuelga, sin más. 3. El comportamiento por parte de l@s emplead@s de la oficina del Registro en fechas de 9/3/2022 y 22/3/2022 fechas que solicito nota simple y las regojo [sic], que intereso entrevista con las Sr.ª Registradora y me comunican que no está en la oficina [sic] y al pedir que algún/a empleado/a me informe, se me comunica que no pueden acceder, dada la carga de trabajo. Queda patente mi reconocimiento al empleado de información Sr. Juan que siempre fue solícito y atento en las actuaciones.

Sexto.

Inscripción registral solicitada: 1. Los hechos que se contienen en la resolución se dan por reproducidos. 2. Se dan por aportados todos los documentos necesarios para cualquier trámite y ante cualquier instancia, que obran en ese registro. 3. Esta parte impunante [sic] aduce y confirma todo lo anterior, y presenta como fundamentos de derecho:

Primero.

Competencia y cumplimiento de lo preceptuado en la normativa exigible. 1. Extensa normativa aplicable e interpretable al presente supuesto. En párrafo anterior se hace citación de la LH como principal norma y específico aplicable, no obstante al estar implicados Organismos Públicos de la Administración local, Nacional y Autonómica y Particulares, habrá que estar a: Normativa Comunitaria; la Constitución Española de 27/12/1978; El Estatuto de Autonomía para Andalucía Ley Orgánica 2/2007, de 19 de

marzo; El Vigente Código Civil (CC); La Ley 58/2003 General Tributaria, de 17/12 (LGT) y Ley 34/2015, de 21/09 de Reforma de la LGT y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto [sic] 520/2005 de 13 mayo; La referida Ley Hipotecaria (LH) aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y sus modificaciones como la Ley 13/2015, de 24/06 de Reforma de la LH; Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero 1947 con sus modificaciones posteriores: Ley Orgánica del Notariado de 8/5/1862 Modificada y Actualizada y Reglamento de Organización y Régimen [sic] aprobado por Decreto de 2/6/1944 y sus modificaciones; Las Leyes Reguladoras de Haciendas Locales (ley 39/1988 de 28/12 y LHL R.Dt.º Ltvo. 2/2004 de 5/3); Las Leyes Generales de Hacienda Pública de la JJAA de 5/1983 de 19 de julio con sus posteriores modificaciones y la vigente aprobada por Decreto legislativo 1/2010 de 2 de marzo; La Ley de Bases de Régimen local Ley 7/1985, de 2 de abril (LBRL) y sus Reglamentos como el Texto Refundido de las disposiciones legales vigente aprobado por Real Decreto legislativo 781/1986 y el Reglamento de Organización y Funcionamiento aprobado por Real Decreto 2568//1986 de 28/11 (en adelante ROF); La Ley de Autonomía local de Andalucía Ley 5/2010, de 11 de junio; Las Leyes de Procedimiento (derogada Ley 30/1992, LRJAPyPAC) y vigentes Leyes 39/2015, de LPACAP y 40/2015 LRLSP; La Ley 5/2010, [sic] de 11 de junio de Autonomía local de Andalucía (LOULA) que desarrollo el art. 108 de Normativa de Régimen local y Urbanística; Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre (conocida como LOUA) Modificada especialmente por la Ley 2/2012, de 30 de enero y alguna otra modificación posterior (Ley 6/2016, de 1/8 y recientemente Decretos Leyes 3/2019, de 11/11 y 2/2020, de 9/3); El Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de la CCAA (D.60/2010); Leyes del Catastro (LC, Ley de 23/03/1906, Ley 48/2002, Texto Refundido aprobado por R.D.Lgtvo 1/2004, Ley 2/2011, de 4/3, Ley 16/2012, ley 13/2015 de 24/06...; R.D. 417/2006 de 7/4 de desarrollo de la Ley del Catastro, el artículo 18 de TRLCI, en su nueva redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio (BOE 10 de julio 2021, y 13/2015 de 24/06 de Reforma de la Ley Hipotecaria, Ley 34/2015, de 21/09 de Modificación de la LGT; Orden de 23/06/1999 sobre información entre Notarios, Registradores y Catastro; Orden de HAC 1293/2018 de 19/11 sobre alteraciones Catastrales sobre información entre Notarios, Registradores y Catastro; Resoluciones de 26/10/2015 y de 29/10/2015; Resoluciones de desarrollo de la Disposición Adicional 3.ª de la Ley del catastro modificado por Ley 16/2012, de 27/12, de junio y noviembre de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; Leyes de la Transparencia Nacional y Andaluza (Ley 19/2013, de 9/12 y Ley 1/2014, de 24/6); El Estatuto Básico del Empleado Público (EBEP R. Dt Lgv.º 5/2015 de 30 de octubre que modifica el anterior de 2007; Normas Subsidiarias del Municipio de Moclín. Edicto de la Alcaldía. BOP n.º 296 de 27 de diciembre de 2003. Ayuntamiento de Moclín (Granada). PGOU de Moclín. aprobado la adaptación de las NNSS a LOUA (BOP n.º 38 de 24/02/2012). Ayuntamiento de Moclín (Granada). La Doctrina y Jurisprudencia que es abundante en estas materias.

Segundo.

Registro de la Prpiedad [sic] y Catastro, coordinación y actuación procedimental. Vistos los artículos 9 de la Constitución Española; 9, 10, 29, 98 y 205 de la Ley Hipotecaria; 3, 11 y 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario [sic] texto refundido aprobado por R.D.Lgtvo 1/2004, Ley 2/2011, de 4/3, Ley 16/2012, Ley 13/2015, de 24/06, el artículo 18 de TRLCI, en su nueva redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio (BOE 10 de julio 2021...; R.D. 417/2006 de 7/4 de desarrollo de la Ley del Catastro, Ley 13/2015 de 24/06 de reforma de la Ley Hipotecaria y Catastro, Ley 34/2015, de 21/09 de modificación de la LGT; Orden de 23/06/1999 sobre información entre notarios, registradores y Catastro; Orden de HAC 1293/2018 de 19/11 sobre alteraciones catastrales sobre información entre notarios, registradores y Catastro; Resoluciones

de 26/10/2015 y de 29/10/2015, doctrina y jurisprudencia, se ha establecido un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico y se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. El informe de validación es el medio idóneo para incluir la representación gráfica alternativa en una escritura, El «Informe Catastral de Ubicación de las Construcciones» permite verificar que las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación o instalación, se encuentran efectivamente ubicadas en su integridad dentro de la parcela catastral consignada, no extralimitándola. El informe toma como punto de partida los ficheros GML de edificio, expresivos de las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por el edificio o instalación, y un identificador de parcela catastral. El informe no permite validar representaciones gráficas georreferenciadas alternativas debiéndose expresar éstas en el formato GML de parcela catastral, verificándose su corrección mediante el oportuno Informe de Validación Gráfica. La falta de correspondencia del Catastro con la realidad, puede deberse a dos motivos principales: Existencia de discrepancias en la descripción catastral: el notario solicitará que acrediten la discrepancia entre la realidad física del inmueble y la certificación catastral, aportando una representación gráfica alternativa georreferenciada, preferiblemente suscrita por un técnico competente, que podrá ser validada previamente por el Catastro. En ese caso el notario deberá instar un procedimiento de subsanación de discrepancias, dando audiencia a los titulares de las parcelas colindantes. Falta de incorporación de una alteración en el Catastro: si se trata de una segregación, agregación, división o agrupación de fincas que todavía no está incorporada al Catastro, debe presentarse en la notaría la referencia catastral de los inmuebles afectados y una representación gráfica alternativa georreferenciada que refleje las nuevas fincas resultantes.

Debe prevalecer la superficie gráfica georreferenciada sobre la superficie literaria de los bienes inmuebles: El artículo 34.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; dispone que la cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles. El artículo 9, citado y reproducido en los hechos de la L.H. igualmente dispone 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. Con base en dichos preceptos, la actual legislación establece un principio de prevalencia de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, con respecto a la descripción literaria, para determinar su delimitación y superficie.

Si en los títulos de propiedad, y en la descripción literaria de las fincas consta una superficie que no es la resultante de su representación gráfica, a la hora de su inscripción en el Registro de la Propiedad debe constar la superficie derivada de la representación gráfica georreferenciada aportada, y se deberá proceder a rectificar la superficie alfanumérica. A tal efecto hay que advertir que los datos de la representación gráfica georreferenciada que se aporte deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes. Por el contrario, si la certificación catastral descriptiva y gráfica no refleja fielmente a la realidad, habrá que proceder a rectificarla aportando una representación gráfica alternativa georreferenciada que reúna los requisitos establecidos en la Resolución conjunta, de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, y tramitando el procedimiento correspondiente ante el notario o el registrador.

Si concluida la tramitación del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria se hubiera inscrito la representación gráfica alternativa, aun en el supuesto de haberse formulado oposición expresa por parte de algún titular catastral afectado, el Registrador

de la Propiedad hará constar el estado de "pre-coordinada pendiente de procesamiento" y remitirá al Catastro, por medios telemáticos, el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación gráfica alternativo que incorpore la georreferenciación inscrita, así como un enlace o vínculo electrónico al contenido de la certificación en la que consten las incidencias del expediente registral tramitado, incluyendo la motivación jurídica por la que el registrador hubiera desestimado las oposición formulada, y todo ello al objeto de que puedan ser tenidas en cuenta en el procedimiento de rectificación catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El Catastro comunicará al Registro de la Propiedad el resultado de dicho procedimiento a los efectos oportunos.

Tercero.

1. Actuación que se presume de la Administración y organismos públicos: Como culmen y base del resto del Ordenamiento, la Constitución Española de 27/12/1978 que en sus artículos 9, 10, 14, 24, 103, 105 y 106, consagran y garantizan los principios y derechos que amparan a los ciudadanos ante las Administraciones y la actuación que tienen que promover y propiciar dichas Administraciones de objetividad, acorde con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación con sometimiento a la ley y al Derecho, el Estatuto de los Funcionarios, el acceso de los ciudadanos a registros y archivos y el procedimiento administrativo con audiencia de los interesado.

2. Torpeza de las Administraciones. Pocos principios generales de derecho hay tan dictados por el sentido común como el de que nadie obtenga ventaja de su mala conducta o errores, que en el ámbito administrativo comporta que si la Administración no cumple con su obligación, malamente pueda aprovecharlo para perjudicar al ciudadano... condensado en el aforismo latino "*allegans turpitudinem propriam non auditur*". (TC. 171/2008), la Sentencia de la Sala contencioso-administrativa del Tribunal Supremo de 27 de Febrero de 2018 (rec. 170/2016) Tribunal Supremo de 27 de Febrero de 2018 rec. 170/2016)

Se cita como nueva base de "a mayor abundamiento" el contenido de la Sentencia del T.S, Sala 3.<sup>a</sup> Sección 5.<sup>a</sup>, n.º 874/2021 de 17/06/2021 Recurso 2300/2020, sobre silencio administrativo y responsabilidad de la Administración y la inacción y torpeza, que no puede hacer valer en su beneficio [*sic*] y en perjuicio del administrado citando normativa como los arts 42, 43, 58, 59 etc., etc., de la Ley 39/92, en la fecha de autos aplicable, hoy Leyes 39/2015, y 40/2015, y abundante jurisprudencia y doctrina.

Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público ya citada, sienta en su art. 3 como principio "Buena fe, confianza legítima y lealtad institucional" pero no el principio de soportar las consecuencias de la desidia administrativa. En cambio, la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común incorpora el art. 115.3 que recoge una vieja regla, muy valiosa y que no todos conocen que consiste en que "Los vicios y defectos que hagan anulable un acto no podrán ser alegados por quienes los hubieren causado". O sea, que nadie se aproveche de las propias trampas.

3. Criterio el Tribuna [*sic*] Económico Administrativo se Andalucía, Sala de Granada, N.º de expediente 18/02496/2020 de 18/11/2021 entre otros planteados por mi parte de modificación de la situación catastral de varios inmuebles y con igual resolución. Textualmente dice: "Octavo. ... estimada en parte la presente reclamación y anulado el acto impugnado... Ello sin perjuicio de que la Gerencia, dada su obligación de mantener el Catastro actualizado y proceder a la modificación de los datos catastrales cuando constate su discrepancia con la realidad, comience un nuevo procedimiento de subsanación de discrepancias y tras su correcta tramitación se dicte nueva resolución en la que determine la descripción catastral de los inmuebles que en derecho proceda, A este respecto, deberá tenerse en cuenta que el artículo 18 de TRLCJ, en su nueva redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio (BOE 10 de julio 2021) y vigencia desde 11 de julio de 2021, traslada los efectos del procedimiento de e subsanación de discrepancias al momento en que el Catastro tuvo constancia documentada de las discrepancias entre la descripción catastral y realidad".

4. Criterio del Tribunal Supremo y recomendaciones a las Administraciones, que como la anterior de TEA corroboran lo expresado en el relato de los hechos y el proceder administrativo [sic]. En las Sentencias del T.S. (Sec 2.º) N.º 196/2019 de 19/2 Recurso 128/2016 Fund 6 y N.º 273/2019 de 4/3 Recurso 273/2017 fund.9, este llama la atención de las Administraciones y les recuerda la actuación con los administrados y el proceder diligente y efectivo. "Ante un sistema impugnatorio complejo y potencialmente creador de disfunciones, cuando se producen estas situaciones, como las que nos ocupa, u otras parecidas o análogas, frente a una Administración que ha de servir con objetividad los intereses generales (artículo 103.1 CE), no es admisible jurídicamente que la misma permanezca inactiva dando lugar a un enriquecimiento injusto prohibido o a obligar a los administrados, ciudadanos de un Estado de Derecho, a transitar por largos y costosos procedimientos para a la postre obtener lo que desde un inicio se sabía que le correspondía o, lo que es peor, esperando que el mero transcurso del tiempo convierta en inatacable situaciones a todas luces jurídicamente injustas; lo cual mal se compadece con un sistema tributario basado en el principio superior de Justicia y el de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos conforme a la capacidad económica de cada uno... en la Constitución, arts. 9.3 y 103, proyectado en numerosos pronunciamientos jurisprudenciales y positivizado, actualmente, en nuestro Derecho común, art. 3.1.e) de la Ley 40/2015; principio que impone a la Administración una conducta lo suficientemente diligente como para evitar definitivamente las posibles disfunciones derivada de su actuación, sin que baste la mera observancia estricta de procedimientos y trámites, sino que más allá reclama la plena efectividad de garantías y derechos reconocidos legal y constitucionalmente al contribuyente y mandato a los responsables de gestionar el sistema impositivo, a la propia Administración Tributaria, observar el deber de cuidado y la debida diligencia para su efectividad y de garantizar la protección jurídica que haga inviable el enriquecimiento injusto".

Cuarto. Recursos (...).»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca que procede de segregación de otra finca registral resto.

La registradora, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria notifica a los colindantes catastrales y registrales afectados. Una vez tramitado el expediente, resulta haberse presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, pues los mismos alegan que la georreferenciación aportada incluye la totalidad de la finca de la que los opositores son titulares, lo que confirma el registrador, una vez comprobado el archivo del Registro. De modo que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, hay que determinar que la calificación registral no cuestiona el cumplimiento de los requisitos que ordena la legislación sectorial sustantiva.

El defecto que impide la inscripción deriva de la aplicación de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sin que pueda resolverse el recurso mediante la aplicación de la normativa administrativa citada por el recurrente en su extenso escrito de interposición del recurso.

La licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento competente solo acredita la legalidad del acto de segregación solicitado y su conformidad con el Planeamiento vigente al tiempo de la solicitud. Pero, no prejuzga ni resuelve cuestiones de propiedad, por ello se concede siempre «sin perjuicio de tercero».

3. En el presente caso, tratándose de un acto de modificación de entidad hipotecaria, conforme al artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, por tener que abrirse nuevo folio registral a la finca segregada, suponiendo una nueva ordenación del terreno. Tratándose de un acto de modificación de entidad hipotecaria, será aplicable la doctrina elaborada por este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 8 de enero de 2018, o 17 de enero de 2022, entre otras por la cual, cuando la rectificación superficial sea superior al 10 %, o se verifique alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral [artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria], sí será necesario acudir al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con el fin de preservar los eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, que es lo que ha realizado la registradora.

4. Por tanto, hay que atender a la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

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

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio

traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

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

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

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

6. En el presente caso, resulta oposición de los titulares registrales de la finca registral 13.753 de Moclín, que se corresponde con la parcela catastral 0210712VG3301A0001FX, porque la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita invade parte de su finca, lo cual es corroborado por el registrador, en el ejercicio de su calificación registral, en la que aprecia que esa invasión es evidente, lo que determina un latente conflicto o contienda judicial sobre la delimitación del lindero, que no puede resolverse mediante procedimientos catastrales o registrales, sino mediante el acuerdo de los titulares de las fincas colindantes, o resolución judicial contradictoria en juicio en el que ambos hayan sido partes.

Aunque la oposición del colindante no se encuentra sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, esta sustentación no ha sido exigida como obligatoria por la Ley Hipotecaria.

El opositor aporta una serie de documentos privados para tratar de poner de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

No pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a que su finca linda por el norte con vía pública y no con quien formula oposición, ya que el linde norte afectado al que se refiere la calificación y la alegación formulada es precisamente el de la finca colindante –lindero sur de la finca cuya representación se pretende inscribir–.

Por otra parte, la disminución de superficie no es en todo caso determinante de la no invasión, sino meramente indiciaria.

Ha reiterado este Centro Directivo que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, por ello en el presente caso debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación de las fincas.

Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 20 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.