

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20769 *Resolución de 24 de julio 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 accidental de Molina de Segura n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa.*

En el recurso interpuesto por don D. G. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Molina de Segura número 2, doña Elena María Arsuaga Blanes, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa en base a las alegaciones formuladas por un propietario colindante en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 27 de noviembre de 2024, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 63.899 del Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral.

II

Presentada el día 27 de noviembre de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, causando el asiento de presentación número 3.279 del Diario 2024, y tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por parte de los titulares registrales de las fincas número 6.471/bis, 20.786 y 35.722, aportando delimitación geográfica de sus respectivas propiedades que evidenciaban la invasión que con la representación gráfica propuesta se producía en las referidas fincas y parcela, siendo la instancia objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, deniego la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca registral n.º 63899 de Molina de Segura en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. Por el documento que motiva la presente nota de calificación don D. G. A. solicitó que se inscribiera la base gráfica alternativa de la finca registral número 63899, con CRU 30019001040237, aportando al efecto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con C.S.V. (...) e informe pericial realizado el 19 de noviembre de 2024, por don J. G. G., ingeniero en geodesia y cartografía colegiado n.º (...) del Col. Ofic. Ing. Geomática y Topografía. En dicho informe pericial se explica que la citada finca registral número 63899 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura N.º 2, con fecha 21 de junio de 2006, según su inscripción 1.ª, la cual se practicó conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuya descripción se realizó conforme a datos catastrales según certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 1 de marzo de 2006, la cual es la siguiente: "Rústica: Finca rústica de secano a pastos, en término de Molina de Segura, paraje (...) que ocupa una extensión total de dos hectáreas,

ochenta y siete áreas, setenta centiáreas, y que linda con la siguientes parcelas todas ellas del polígono 14 del plano catastral de Molina de Segura: Norte, Parcela 56 de 'Adhesivos del Segura, SA'; Sur, Parcela 51, J. C. G., Parcela 156, desconocido, y Parcela 52, 'Mamusa, S.A.'; Este, Parcela 54, C. R. H.; y Oeste, Parcela 60, C. G. C., Parcela 51, Caja de Ahorros de Murcia, Parcela 113, J. M. S., y Parcela 138, J. G. F.". En dicha inscripción 1.^a se hizo constar que la citada finca registral 63899 se corresponde con la Referencia Catastral 30027A014000550000WL. En el mencionado informe pericial se relaciona que la parcela catastral 55 del polígono 14 actualmente en Catastro tiene una superficie de 24.054 m², cuando, según la mencionada inscripción 1.^a de la finca 63899, era de 28.770 m², lo cual supone una diferencia de 4.716 m², y que dicha alteración catastral tuvo lugar por expediente de Regularización n.º 195333.30/15. Por tanto, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca registral 63899 con el estado anterior de las parcelas antes de la alteración catastral comentada de 2016, mediante el citado informe de validación gráfica. También acompaña a dicho informe pericial certificaciones registrales de los historiales de las fincas 63899 y 20786, ambas de Molina de Segura.

II. Después de haber iniciado el expediente registral previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria citando a colindantes registrales y catastrales, dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones se formularon las siguientes alegaciones:

1) Con fecha 24 de marzo de 2025, don J. P. C. G., mediante remisión telemática, aportó escrito de alegaciones, acompañado, entre otros documentos, de plano con coordenadas georreferenciadas en el cual se delimita gráficamente la finca registral número 20786 de la que dice ser cotitular junto con don A. C. G. y don E. R. G., y que se corresponde con las parcelas 30027A01400056 y 30027A0100002 del Catastro, colindante con la finca objeto del citado expediente, registral número 63899, con CRU 30019001040237; en el cual solicita que se desestime la pretensión del Sr. G. A., sin que haya lugar a la alteración de la representación gráfica solicitada por el citado petionario, por invadir la finca de su propiedad. De la comparación entre la representación gráfica aportada por el promotor del presente expediente y la aportada por el citado alegante, se pone de manifiesto un solape entre ambas de una porción de terreno de 4.856,9351 m², con las siguientes coordenadas georreferenciadas: (...)

2) Con fecha 25 de marzo de 2025, don A. J. C. G. se personó en las oficinas del Registro de la Propiedad de Molina de Segura N.º 2, y aportó escrito de alegaciones, acompañado, entre otros documentos, de plano con coordenadas georreferenciadas en el cual se delimita gráficamente la finca registral número 20786 de la que dice ser cotitular junto con don J. P. C. G. y don E. R. G., y que se corresponde con las parcelas 30027A01400056 y 30027A0100002 del Catastro, colindante con la finca objeto de este expediente, registral número 63899, con CRU 30019001040237; en el cual solicita que se desestime la pretensión del Sr. G. A., sin que haya lugar a la alteración de la representación gráfica solicitada por el citado petionario, por invadir la finca de su propiedad. De la comparación entre la representación gráfica aportada por el promotor del citado expediente y la aportada por el citado alegante, se pone de manifiesto un solape entre ambas de una porción de terreno de 4.856,9351 m², con las siguientes coordenadas georreferenciadas: (...)

3) Con fecha 26 de marzo de 2025, doña C. G. C., en nombre de don P. H. G., aportó escrito de alegaciones, acompañado, entre otros documentos, de informe de georreferenciación elaborado por don S. P. P., Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, Colegiado (...), en el cual se delimita gráficamente la parcela catastral con referencia 30027A014000600000WF. De la comparación entre la representación gráfica aportada por el promotor del citado expediente y la aportada por el citado alegante, se pone de manifiesto un solape entre ambas de una porción de terreno de 631,7302 m², con las siguientes coordenadas georreferenciadas: (...)

4) Con fecha 28 de marzo de 2025, don J. I. M. y doña R. N. M. R., en nombre de la mercantil Mamusa, SL, aportaron escrito de alegaciones, acompañado, entre otros

documentos, de plano con coordenadas georreferenciadas en el cual se delimita gráficamente la porción invadida por la propuesta del promotor de este expediente, es decir, la representación gráfica alternativa de la finca registral número 63899, con CRU 30019001040237, de la finca propiedad de dicha mercantil, registral 6471/bis, con CRU 30019000648182, la cual se corresponde con la referencia catastral 30027A014000520000WG; en el cual se solicita que no se inscriba la representación gráfica propuesta por el Sr. G. A., en cuanto a su lindero Oeste, salvo que se adapte a la información aportada. En dicho plano con coordenadas resulta que la citada porción invadida es de 1.138,83 m² y tiene las siguientes coordenadas georreferenciadas: (...)

III. Los antecedentes registrales de las fincas de los alegantes son los siguientes:

1) La finca registral número 20.786, propiedad de los alegantes nombrados en los puntos 1) y 2) del apartado anterior, es decir, don J. P. C. G. y don A. J. C. G., tiene la siguiente descripción: "Rústica: Una tierra secano en término de Molina de Segura, pago (...) de caber cuatro hectáreas, veintiún áreas, setenta y dos centiáreas, que linda: Norte, J. M. A. M., camino de servicio por medio, y además con otra finca propiedad de los cónyuges don A. Y. A. y doña F. C. M., los cónyuges don M. M. C. y doña I. E. M., los cónyuges don S. S. A. y doña C. G. R., doña C. L. L. y don A. G. B., de esta procedencia, camino de servicio por medio; Sur, con (...) y A. R. H., camino por medio; Este, camino de servidumbre que la separa de fincas de J. M. A. M. y don A. R. H., y con finca de A. R. M.; y Oeste, E. G. M., camino propio de esta finca por medio, con finca de J. M. A. M. y con (...) Está atravesada en dirección Norte-Mediodía, por el camino de servidumbre o servicio, antes citado".

Teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas, aunque en el historial de la citada finca no conste su Referencia Catastral, tras búsqueda en Catastro, se puede entender que las parcelas catastrales números 56 y 2 ambas del polígono 14 de Molina de Segura, con referencia catastral 30027A01400056 y 30027A0100002, respectivamente, podrían corresponderse con la citada finca registral número 20.786, las cuales arrojan en suma una superficie de 39.980 m², según el plano catastral actual, lo cual supone una diferencia de cabida respecto de la superficie inscrita de 2.191,79 m², y si se tiene en cuenta la solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa solicitada, quedaría con una superficie de 35.123 m², lo cual supondría una diferencia de superficie de 4.856 m².

2) La finca registral número 35.722, propiedad del alegante nombrado en el punto 3) del apartado anterior, es decir, don P. H. G., tiene la siguiente descripción: "Rústica: Tierra secano inculta, en término de Molina de Segura, partido (...) de caber cuarenta áreas. Linda: Norte, finca matriz de donde se segregó la matriz de que ésta procede, de los hermanos G. M.; Este, herederos de E. G., camino por medio; y Sur y Oeste, con finca matriz de donde se segrega". Según su inscripción 6.ª de fecha 12 de agosto de 2013, su Referencia Catastral es la siguiente: 30027A014000600000WF.

Teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas, la superficie que actualmente consta en Catastro es de 3.246,46 m², lo cual supone una diferencia de cabida respecto a la superficie inscrita de 754 m².

3) La finca registral número 6471/bis, propiedad de la alegante nombrada en el punto 4) del apartado anterior, es decir, la mercantil "Mamusa, SL", tiene la siguiente descripción: "Rústica: Un trozo de tierra en término de Molina de Segura, partido (...) que tenía una cabida originaria de sesenta y cinco hectáreas, veintinueve áreas y doce centiáreas, equivalentes a noventa y siete fanegas y cuatro celemines, que Linda: Norte, J. M. H., M. G. M. y O. G. L.; Este, M. L., J. H. L., P. A., A. G. C., J. A. P. H. y J. G. M.; Sur, tierras de J. G. M., F. G. G., G. G. C. y V. G. M.; y Oeste, los de V. G. M., J. M. H. y M. I. Dentro de esta finca existe una casa de planta baja, con aljibe y además una aceña". Tras varias segregaciones, queda en dicha finca un es resto inscrito de cincuenta y hectáreas, cincuenta y seis áreas, nueve centiáreas, setenta y tres decímetros cuadrados, equivalentes a 565609,73 m².

Teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas, aunque en el historial de la citada finca no conste su Referencia Catastral, tras búsqueda en Catastro, se podría decir que la misma se corresponde con las parcelas catastrales 32, 35, 36, 52, 53, 159 y 175 del polígono 14, y las 7 y 108 del polígono 15, las cuales arrojan en suma una superficie de 536196 m², lo cual supone una diferencia respecto a la cabida inscrita en dicha finca, de 29.413,73 m²; y si se tiene en cuenta la solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa solicitada, quedaría con una superficie de 535057m17 m² [sic], lo cual supondría una diferencia de superficie de 30.552,56 m².

IV. Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas, y de que en este supuesto existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada, teniendo en cuenta los indicados antecedentes de las fincas registrales de los alegantes, entiende la que suscribe que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes, con el correspondiente expediente de deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto. Fundamentos de Derecho: Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria según el cual: "...El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción".

El/la Registrador/a de la Propiedad Accidental, abajo firmante.

De conformidad con el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena María Arsuaga Blanes registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Molina de Segura n.º 2 a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. A. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La calificación comunicada deniega la inscripción de la rectificación de descripción de la finca con base gráfica alternativa de la finca registral 63899 de Molina de Segura, por considerar que existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada.

Que no estoy conforme con la denegación de la inscripción, ya que considero que la nota de calificación carece de una valoración suficientemente motivada, no expresa si la oposición de los colindantes está debidamente fundamentada, ni las razones por las que esta oposición debe prevalecer sobre la solicitud de la inscripción de la representación gráfica alternativa, que está avalada por el Informe Pericial aportado, elaborado por el Ingeniero en Geodesia y Cartografía colegiado n.º (...) del Col. Ofic. Ing. Geomática y Topografía.

Asimismo, el Registrador no extrae, reproduce o anexa a la Calificación las alegaciones formuladas para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

Tampoco indica si se ha consultado la cartografía catastral histórica u otras aplicaciones informáticas que la Dirección General de los Registros y del Notariado pone a disposición de todos los Registradores.

El Registrador no emite juicio alguno sobre la identidad de la finca, motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, ya que no basta una valoración arbitraria ni

discrecional, las expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada del colindante.

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, hecho que no ocurre en la presente calificación.

Que por ello deseo interponer recurso gubernativo contra la presente nota de calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en plazo y forma, en base a las siguientes alegaciones:

Primera. Sobre el Expediente promovido para la Inscripción de la Base Gráfica Alternativa.

Tiene su origen en la Solicitud de Inscripción de la Base Gráfica Alternativa de la Finca Registral 63899, de D. G. A., titular de la Finca.

Aporta al efecto informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con C.S.V. (...) e informe pericial realizado el 19 de noviembre de 2024, por don J. G. G., ingeniero en geodesia y cartografía colegiado n.º (...) del Col. Ofic. Ing. Geomática y Topografía.

En dicho informe pericial se indica que la citada finca registral número 63899 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura n.º 2, con fecha 21 de junio de 2006, por título de aportación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del artículo 207 de dicha Ley, y pendiente de la publicación de edicto.

Según consta en su inscripción 1.^a, la inscripción se realizó según Escritura otorgada en Molina de Segura el 23 de marzo de 2006, ante el Notario Don Francisco Coronado Fernández, número 1.692 de Protocolo, que lleva unido testimonio de la certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de esta finca, a nombre de Don T. M. M., expedida el 1 de marzo del 2.006 por la Dirección General del Catastro.

En su descripción figura una extensión de 28.770 m² e indica que su Referencia Catastral es la 30027A014000550000WL según la certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de esta finca, a nombre de Don T. M. M., expedida el 1 de marzo del 2.006 por la Dirección General del Catastro.

Además se describen las parcelas del polígono 14 del plano catastral de Molina de Segura con las que linda.

La inscripción se realizó en base a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria en dicha fecha.

Según dicha redacción, al haberse inscrito en base al artículo 205, fueron publicados edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados. Asimismo, según el artículo 207, surtió efectos respecto de terceros transcurridos dos años desde su fecha de inscripción, hecho descrito según nota marginal en la que se cancelan las limitaciones del artículo 207.

Por lo tanto, una vez publicados por el Registrador de la Propiedad los correspondientes Edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca referidos por el artículo 205 y transcurrido el plazo de las limitaciones del artículo 207, sin que ningún colindante formulase oposición al respecto, la finca registral número 63899, con su superficie de 28.770 m² y su Referencia Catastral 30027A014000550000WL en base a la certificación Catastral Descriptiva y Gráfica expedida el 1 de Marzo del 2.006 por la Dirección General del Catastro, pasó a surtir efectos respecto de terceros.

En el mencionado informe pericial se indica que la parcela catastral 30027A014000550000WL del polígono 14 actualmente en Catastro tiene una superficie de 24.054 m², cuando, según la mencionada inscripción 1.^a de la finca 63899, era de 28.770 m², lo cual supone una diferencia de 4.716 m², y que dicha alteración catastral tuvo lugar por expediente de Regularización n.º 195333.30/15.

La tramitación de este expediente administrativo de Regularización, tal y como se expone en el informe, se realizó sin dar trámite de audiencia al titular de dicha parcela ni notificarle dicho cambio, por lo que no pudo formalizar oposición en tiempo y forma.

Originó una discrepancia entre la realidad física de la Finca, con una superficie registral de 28.770 m², y la superficie catastral modificada de 24.054 m².

Cuando el titular de la Finca 63899 tuvo constancia en 2023 de este error en la tramitación administrativa de la alteración catastral solicitó a Catastro la rectificación de la representación gráfica que afectaba a varias parcelas para volver al estado anterior a la alteración catastral de 2016. El colindante afectado se opuso y Catastro denegó la rectificación.

Esto dio origen al expediente 24941655.97/23. Actualmente este Expediente está recurrido al Tribunal Económico-Administrativo de la Región de Murcia.

Según el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha ley “se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro” y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es “sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán”.

Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, “están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley” (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de modo que “a todos los efectos legales (incluido, por tanto, también, a los efectos catastrales) se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”.

Por tanto la superficie real de la Finca son los 28.770 m² inscritos en el Registro de la Propiedad, y la geometría (descripción gráfica) correcta es la que figuraba en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de fecha 1 de marzo de 2006, prevaleciendo estos datos inscritos en el Registro sobre la modificación administrativa realizada por Catastro si haber seguido el procedimiento legal de dar trámite de audiencia al interesado y notificarle la resolución.

A fecha de inscripción de la Finca no estaba previsto el procedimiento de georreferenciación contemplado en la actualidad en la Ley Hipotecaria, y por ello se ha presentado al Registro del Propiedad n.º 2 de Molina de Segura una representación gráfica alternativa de la finca registral 63899 según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de fecha 1 de marzo de 2006 con la que fue inscrita, completando así la descripción literaria de la misma, acreditando su ubicación y delimitación, conforme al art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta representación gráfica alternativa, por tanto, no modifica la geometría con la que fue inscrita la Finca 63899 el 21 de junio de 2006.

Se trata, pues, de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante.

Asimismo se reitera que cuando la Finca fue inscrita en base al art. 205 de Ley Hipotecaria, con las limitaciones contempladas por el art. 207, ningún colindante formuló oposición al respecto de su geometría catastral o superficie, por lo que ambas pasaron a surtir efectos respecto de terceros.

Segunda. Sobre las Alegaciones 1.^a y 2.^a

Los hechos son los escritos de alegaciones, acompañados, entre otros documentos, de planos con coordenadas georreferenciadas de los que no consta que hayan sido elaborado por técnico competente alguno, de J. P. C. G. y A. J. C. G., cotitulares de la Finca Registral 20786.

Alegan que la Finca 20786 se corresponde con las Parcelas Catastrales 30027A01400056 y 30027A0100002 y que entre la representación gráfica aportada por el promotor del expediente y la aportada por los alegantes existe un solape entre ambas de una porción de terreno de 4.856,9351 m².

Según los antecedentes registrales, la Finca 20786 tiene una cabida de 42.172 m², y en el historial registral de la citada finca no consta su Referencia Catastral.

Linda al Sur con (...) y A. R. H., camino por medio.

Linda al Oeste con E. G. M., camino propio de esta finca por medio, con finca de J. M. A. M. y con (...)

Los fundamentos de Derecho referidos por el Registrador es el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

La valoración que hace el Registrador en su Calificación es "Teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas, aunque en el historial de la citada finca no conste su Referencia Catastral, tras búsqueda en Catastro, se puede entender que las parcelas catastrales números 56 y 2 ambas del polígono 14 de Molina de Segura, con referencia catastral 30027A01400056 y 30027A0100002, respectivamente, podrían corresponderse con la citada finca registral número 20.786, las cuales arrojan en suma una superficie de 39.980 m², según el plano catastral actual, lo cual supone una diferencia de cabida respecto de la superficie inscrita de 2.191,79 m², y si se tiene en cuenta la solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa solicitada, quedaría con una superficie de 35.123 m², lo cual supondría una diferencia de superficie de 4.856 m²".

Entiende el Registrador que "a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas, y de que en este supuesto existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada, teniendo en cuenta los indicados antecedentes de las fincas registrales de los alegantes, entiende la que suscribe que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes, con el correspondiente expediente de deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto".

No afirma taxativamente el Registrador que las Parcelas Catastrales nombradas por los alegantes se correspondan con la Finca colindante, y simplemente indica que podrían darse tales indicios, y por lo tanto, no da una valoración que exprese si la oposición está debidamente fundamentada, ni las razones por las que la oposición de los colindantes deben prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa, que está avalada por el Informe Pericial aportado, elaborado por el Ingeniero en Geodesia y Cartografía colegiado n.º (...) del Col. Ofic. Ing. Geomática y Topografía.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria exige una valoración motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre.

Indica por tanto el Registrador en su Calificación que con la mera oposición realizada por los colindantes mediante [sic] sus escritos de alegaciones y los planos georreferenciados aportados existe un conflicto en cuanto al derecho de la propiedad, se inhibe de tomar decisión al respecto, y deniega la inscripción solicitada.

La oposición del colindante debe estar debidamente fundamentada, aportando pruebas escritas del derecho, sin embargo, el Registrador no extrae, reproduce o anexa a la Calificación las alegaciones formuladas para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

Tampoco indica si se ha consultado la cartografía catastral histórica u otras aplicaciones informáticas que la Dirección General de los Registros y del Notariado pone a disposición de todos los Registradores.

El Registrador no emite juicio alguno sobre la identidad de la finca, motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, ya que no basta una valoración arbitraria ni discrecional, las expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada del colindante.

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, hecho que no ocurre en la presente calificación.

Por otra parte, la información Catastral que aportan los alegantes es incompleta.

Según la información registral de la Finca 13641, colindante con las Fincas del promotor del expediente y de los alegantes, la parcela 137 del polígono 14, referencia 30027A014001370000WU, y la parcela 4 del polígono 14, referencia 30027A014000040000WJ pertenecen también a J. P. C. G.

La única Finca Registral en el polígono 14 de Molina de Segura inscrita a nombre de J. P. C. G. y A. J. C. G. es la Finca 20786, por lo que, como mínimo, se corresponde con las Parcelas Catastrales 2 (11.549 m²), 4 (14.542 m²), 56 (28.351 m²) y 137 (1.332 m²) del polígono 14.

La superficie total actual de estas Parcelas Catastrales es de 55.774 m², con lo que respecto a los 42.172 m² inscritos registralmente de la Finca 20786 ofrece un exceso de cabida de 13.602m².

[se inserta imagen]

Entre este exceso de cabida están los 4.856,9351 m² que los alegantes indican, sin prueba fehaciente alguna, que se solapan con su Finca, y que han pertenecido desde su inscripción con fecha 21 de junio de 2006 a la Finca 63899, con la geometría que venía teniendo al menos desde 1988, tal y como se expone en el informe pericial aportado y tal y como consta en ese Registro de la Propiedad.

[se insertan imágenes]

Otro hecho a tener en cuenta es que, atendiendo a la Descripción Registral de la Finca 20786, si estos 4.856,9351 m² perteneciesen a dicha Finca, tendría como Lindero Oeste, además de a E. G. M., J. M. A. M. y (...), a la Finca 63899, que en la fecha de inscripción de la Descripción se designaba como (...), y que sí aparece, solamente, como Lindero Sur.

Asimismo, hasta la fecha de inicio del actual Expediente, los titulares de la Finca 20786 no han realizado acción alguna para inscribir las Referencias Catastrales que componen la Finca, y por tanto, poder solucionar y corregir las posibles discrepancias entre Catastro y Registro.

También hay que señalar que la inscripción de la Finca Registral número 63899, se realizó con fecha 21 de junio de 2006, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y su descripción se realizó conforme a datos catastrales según certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 1 de marzo de 2006, sin que ningún colindante formalizase oposición alguna, dando firmeza a la geometría catastral con la que se inscribió la Finca, que es la que ha mantenido desde, al menos, 1988, y que se reflejaba en la Certificación Catastral aportada para la inscripción.

Tercera. Sobre la Alegación 3.^a

Los hechos son el escrito de alegaciones, acompañado, entre otros documentos, de informe de georreferenciación elaborado por un Técnico Superior en Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, de C. G. C., en nombre de don P. H. G., titular de la Finca Registral 35722.

Alega que entre la representación gráfica aportada por el promotor del expediente y la nueva representación gráfica de la Parcela Catastral 30027A014000600000WF aportada por el alegante existe un solape entre ambas de una porción de terreno de 631,7302 m².

Según los antecedentes registrales, la Finca 35722 tiene una cabida de 4.000 m², y según su inscripción 6.^a de fecha 12 de agosto de 2013, su Referencia Catastral es la siguiente: 30027A014000600000WF. Dicha Parcela Catastral tiene una superficie de 3.246,46 m².

Sus linderos registrales son:

Norte con la finca matriz de donde se segregó la matriz de que ésta procede, de los hermanos G. M.

Este con los herederos de E. G., camino por medio. Sur y Oeste con la finca matriz de donde se segrega.

Los fundamentos de Derecho referidos por el Registrador es el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

La valoración que hace el Registrador en su Calificación es "Teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas, la superficie que actualmente consta en Catastro es de 3.246,46 m², lo cual supone una diferencia de cabida respecto a la superficie inscrita de 754 m²."

Entiende el Registrador que "a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas, y de que en este supuesto existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada, teniendo en cuenta los indicados antecedentes de las fincas registrales de los alegantes, entiende la que suscribe que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes, con el correspondiente expediente de deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto".

Resulta que en la actual geometría catastral de la Parcela 30027A014000600000WF no existe solape con la base gráfica alternativa propuesta por el Promotor del Expediente.

No afirma taxativamente el Registrador que la nueva representación gráfica de la Parcela Catastral 30027A014000600000WF aportada por el alegante exista un solape de una porción de terreno de 631,7302 m²

Únicamente se limita a reflejar que entre la superficie Registral y la superficie Catastral existe una diferencia de cabida de 754 m², y por lo tanto, no da una valoración que exprese si la oposición está debidamente fundamentada, ni las razones por las que la oposición del colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa, que está avalada por el Informe Pericial aportado, elaborado por el Ingeniero en Geodesia y Cartografía colegiado n.º (...) del Col. Ofic. Ing. Geomática y Topografía.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria exige una valoración motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre.

Indica por tanto el Registrador en su Calificación que con la mera oposición realizada por el colindante mediante su escrito de alegaciones y el informe de georreferenciación aportado existe un conflicto en cuanto al derecho de la propiedad, se inhibe de tomar decisión al respecto, y deniega la inscripción solicitada.

La oposición del colindante debe estar debidamente fundamentada, aportando pruebas escritas del derecho, sin embargo el Registrador no extrae, reproduce o anexa a la Calificación las alegaciones formuladas para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

Tampoco indica si se ha consultado la cartografía catastral histórica u otras aplicaciones informáticas que la Dirección General de los Registros y del Notariado pone a disposición de todos los Registradores.

El Registrador no emite juicio alguno sobre la identidad de la finca, motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, ya que no basta una valoración arbitraria ni discrecional, las expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada del colindante.

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, hecho que no ocurre en la presente calificación.

Por otra parte, con este nuevo informe de georreferenciación se traza una nueva geometría para la Parcela Catastral 30027A014000600000WF, y según esta nueva geometría ahora existe un solape entre ambas de una porción de terreno de 631,7302 m², que antes no existía.

No figura justificación alguna por la que estos 631,7302 m² que han pertenecido desde su inscripción con fecha 21 de junio de 2006 a la Finca 63899, con la geometría que venía teniendo al menos desde 1988, tal y como se expone en el informe pericial aportado y tal y como consta en ese Registro de la Propiedad, se solapen con la Finca 35722.

En los antecedentes registrales de la Finca 35722 figura una cabida de 4.000 m², y que la Finca matriz de donde se segrega es la situada al Sur y Oeste.

Si bien es cierto que existe una discrepancia entre la Superficie Registral de la Finca 35722 y la Catastral de la parcela 30027A014000600000WF, no indica el Registrador en su Calificación que haya consultado los antecedentes registrales de la Finca Matriz situada al Sur y Oeste para comprobar si esta discrepancia catastral está relacionada con las parcelas catastrales resultantes de la segregación de la Finca Matriz.

Asimismo, la inscripción 6.^a de la Finca 35722, fue solicitada por su Titular para hacer constar su Referencia Catastral, es de fecha 12 de agosto de 2013, y en esa fecha la superficie Catastral ya figuraba que era de 3.246,46 m², sin que hasta la fecha de inicio del actual Expediente se hayan realizado acciones algunas por parte del titular de la Finca 35722 para solucionar y corregir las posibles discrepancias entre Catastro y Registro.

También hay que señalar que la inscripción 6.^a de la Finca 35722 es posterior a la fecha de inscripción de la Finca Registral número 63899, que se realizó con fecha 21 de junio de 2006, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuya descripción se realizó conforme a datos catastrales según certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 1 de marzo de 2006, sin que ningún colindante formalizase oposición alguna, dando firmeza a la geometría catastral con la que se inscribió la Finca, que es la que ha mantenido desde, al menos, 1988, y que se reflejaba en la Certificación Catastral aportada para la inscripción.

Cuarta. Sobre la Alegación 4.^a

Los hechos son el escrito de alegaciones, acompañado, entre otros documentos, de plano con coordenadas georreferenciadas de los que no consta que haya sido elaborado por técnico competente alguno, de J. I. M. y R. N. M. R., en nombre de la mercantil Mamusa, SL, titular de la Finca Registral 6471/bis.

Alegan que la Finca 6471/bis se corresponde con la Parcela Catastral 30027A014000520000WG y que entre la representación gráfica aportada por el promotor del expediente y la nueva representación gráfica aportada por la mercantil alegante existe un solape entre ambas de una porción de terreno de 1.138,83 m².

Según los antecedentes registrales, la Finca 6471/bis tiene una cabida de 565.609,73 m², y en el historial registral de la citada finca no consta su Referencia Catastral.

Los fundamentos de Derecho referidos por el Registrador es el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

La valoración que hace el Registrador en su Calificación es "Teniendo en cuenta las alegaciones efectuadas, aunque en el historial de la citada finca no conste su Referencia Catastral, tras búsqueda en Catastro, se podría decir que la misma se corresponde con las parcelas catastrales 32, 35, 36, 52, 53, 159 y 175 del polígono 14, y las 7 y 108 del polígono 15, las cuales arrojan en suma una superficie de 536196 m², lo cual supone una diferencia respecto a la cabida inscrita en dicha finca, de 29.413,73 m²; y si se tiene en cuenta la solicitud de inscripción de representación gráfica alternativa solicitada, quedaría con una superficie de 535057m17 m², lo cual supondría una diferencia de superficie de 30.552,56 m²".

Entiende el Registrador que “a la vista de toda la documentación aportada y de las alegaciones presentadas, y de que en este supuesto existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada, teniendo en cuenta los indicados antecedentes de las fincas registrales de los alegantes, entiende la que suscribe que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes, con el correspondiente expediente de deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto”.

No afirma taxativamente el Registrador que la Parcela Catastral nombrada por la mercantil alegante se correspondan con la Finca colindante, y simplemente indica que podrían darse tales indicios, y por lo tanto, no da una valoración que exprese si la oposición está debidamente fundamentada, ni las razones por las que la oposición del colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa, que está avalada por el Informe Pericial aportado, elaborado por el Ingeniero en Geodesia y Cartografía colegiado n.º (...) del Col. Ofic. Ing. Geomática y Topografía.

El artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria exige una valoración motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre.

Indica por tanto el Registrador en su Calificación que con la mera oposición realizada por el colindante mediante su escrito de alegaciones y el plano georeferenciado aportado existe un conflicto en cuanto al derecho de la propiedad, se inhibe de tomar decisión al respecto, y deniega la inscripción solicitada.

La oposición del colindante debe estar debidamente fundamentada, aportando pruebas escritas del derecho, sin embargo el Registrador no extrae, reproduce o anexa a la Calificación las alegaciones formuladas para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

Tampoco indica si se ha consultado la cartografía catastral histórica u otras aplicaciones informáticas que la Dirección General de los Registros y del Notariado pone a disposición de todos los Registradores.

El Registrador no emite juicio alguno sobre la identidad de la finca, motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, ya que no basta una valoración arbitraria ni discrecional, las expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada del colindante.

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, hecho que no ocurre en la presente calificación.

Respecto a las alegaciones de la mercantil alegante, van a acompañadas de un plano georreferenciado del que no consta que haya sido firmado por técnico competente alguno, y hacen referencia a una supuesta superficie de 1.138,83 m² solapada con la Finca del promotor del Expediente.

Resulta que la actual geometría catastral de la Parcela 30027A014000520000WG no se solapa con la base gráfica alternativa propuesta por el Promotor del Expediente.

Con este plano georreferenciado se traza una nueva geometría para la Parcela Catastral 30027A014000520000WG, y según esta nueva geometría ahora existe un solape entre ambas de una porción de terreno de 1.138,83 m², que antes no existía.

No figura justificación alguna por la que estos 1.138,83 m² que han pertenecido desde su inscripción con fecha 21 de junio de 2006 a la Finca 63899, con la geometría que venía teniendo al menos desde 1988, tal y como se expone en el informe pericial aportado y tal y como consta en ese Registro de la Propiedad, se solapen con la Finca 6471/bis.

Si bien es cierto que existe una discrepancia entre la Superficie Registral de la Finca 6471/bis y las distintas Catastrales que se mencionan, no indica el Registrador en

su Calificación que haya consultado los antecedentes registrales de las distintas Fincas Registrales colindantes y sus equivalentes Parcelas Catastrales para comprobar si esta discrepancia catastral está relacionada con alguna de ellas.

Asimismo, hasta la fecha de inicio del actual Expediente, el titular de la Finca 6471/bis no ha realizado acción alguna para inscribir las Referencias Catastrales que componen la Finca, y por tanto, poder solucionar y corregir las posibles discrepancias entre Catastro y Registro.

También hay que señalar que la inscripción de la Finca Registral número 63899, se realizó con fecha 21 de junio de 2006, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y su descripción se realizó conforme a datos catastrales según certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 1 de marzo de 2006, sin que ningún colindante formalizase oposición alguna, dando firmeza a la geometría catastral con la que se inscribió la Finca, que es la que ha mantenido desde, al menos, 1988, y que se reflejaba en la Certificación Catastral aportada para la inscripción.

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

Este artículo exige una decisión motivada para la denegación de la inscripción de la identidad gráfica de la finca, hecho inexistente en la calificación que se recurre.

Sexta. Resolución de 12 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a la inscripción de representaciones gráficas alternativas como consecuencia de operaciones de segregación.

Según dicha Resolución, por una parte se exige al Registrador que la calificación debe estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados, y por otra parte que la mera oposición que no esté fundamentada, ni tan siquiera respaldada por un informe técnico o prueba documental, no son razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica.

“Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en los dos escritos de oposición.”

“Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el

marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.”

Séptima. Resolución de 27 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de varias fincas.

Según dicha resolución en la calificación del Registrador debe existir una valoración que exprese si la oposición está debidamente fundamentada, o si existe alguna duda de identidad de la finca o la forma en la que la representación gráfica pueda afectar al titular que formula la oposición.

“En el caso de este expediente, consta la oposición de quien resulta acreditado que es titular registral de una finca colindante, pero en la calificación se omite cualquier valoración al respecto por la registradora, sin que conste siquiera el motivo de la misma o si dicha oposición está o no debidamente fundamentada. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula la oposición. Por ello, en cuanto a esta finca, la calificación no puede mantenerse”.

Octava. Resolución de 20 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

En esta resolución se resume la doctrina de la DGRN, y establece, entre otros, que el juicio de identidad que realice el Registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que pueda remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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

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

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

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

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, 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.”.

Novena. Resolución de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas.

Esta Resolución reitera en el concepto de que la mera oposición sin fundamento de un colindante no puede tener como consecuencia la no admisión de la inscripción en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

“En definitiva, no cabe concluir la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca, más aún cuando tales alegaciones carecen de sustento alguno. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. ‘Vistos’), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.”

Décima. Resolución de 9 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Campillos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

En esta resolución se plantea la cuestión de que denegar una inscripción estimando únicamente las alegaciones indicadas, sin extraer, resumir o anexas las mismas priva al interesado de tener conocimiento de estas para ejercer su derecho a la defensa.

“Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexas a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.”

Por todo lo expuesto que
Solicita:

A la Dirección General de los Registros y del Notariado tenga por presentado recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Molina de Segura y, en base a las alegaciones efectuadas, se estime el Recurso, dejando la Calificación sin efecto y acordando inscribir el documento objeto de calificación.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 4 de diciembre de 2013, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 23 de mayo, 20 de junio, 20 de julio y 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 8 de marzo, 11 y 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 8 y 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 3 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 27 de noviembre de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2 el mismo día, causando el asiento de presentación número 3.279 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 63.899, en base a informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria fueron formuladas alegaciones por parte de los titulares registrales de la finca 20.786, de la parcela catastral 30027A014000600000WF y de la registral 6.471/bis, aportando delimitación geográfica de sus respectivas propiedades que evidencian la invasión que con la representación gráfica propuesta se produce en las referidas fincas y parcela.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora, después de indicar que la registral 63.899 fue objeto de inmatriculación en el año 2006, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con una cabida de 28.770 metros cuadrados, en forma totalmente coincidente con la descripción resultante de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 30027A014000550000WL, con la que se corresponde, califica desfavorablemente la inscripción solicitada, por entender fundamentadas las oposiciones formuladas por los titulares colindantes quienes, acompañando a sus respectivos escritos planos con coordenadas georreferenciadas de sus fincas, denuncian una posible invasión de sus propiedades con la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende. En su calificación, la registradora, después de analizar los historiales de las fincas de los alegantes y su correspondencia catastral, estima que existe un conflicto que sólo puede solucionarse a través de un procedimiento de naturaleza contenciosa o acudiendo al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la finca fue objeto de inmatriculación de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en forma totalmente coincidente con la descripción resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, que en virtud de lo dispuesto en el referido precepto se publicó edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca y que, transcurridos dos años desde la práctica de la inscripción, la misma surte efectos respecto de tercero; que en el informe pericial elaborado a los efectos de este expediente, se indica que la parcela catastral 30027A014000550000WL, con la que se corresponden la finca objeto del procedimiento, tiene en la actualidad una superficie, según Catastro, de 24.054 metros cuadrados, en virtud de expediente de regularización catastral, el cual se llevó a cabo sin darle trámite de audiencia, por lo que se solicitó la oportuna alteración catastral para volver al estado anterior a la alteración catastral, lo que fue objeto de oposición por uno de los colindantes, razón por la que la cuestión está recurrida ante el Tribunal Económico-Administrativo de la Región de Murcia; argumenta que la inscripción de inmatriculación se encuentra amparada por el principio de legitimación registral, prevaleciendo los datos inscritos sobre la modificación administrativa realizada por Catastro, máxime cuando la representación gráfica propuesta no modifica la geometría de la finca en relación con la que fue objeto de inmatriculación; en cuanto a las alegaciones realizadas por los titulares de la registral 20.786, señala que el registrador pone de manifiesto la existencia de un solape de 4.856 metros cuadrados, pero que éste

no afirma taxativamente la correspondencia de las parcelas catastrales correspondientes con la finca del colindante y, por lo tanto, no da una valoración que exprese si la oposición está debidamente fundamentada, sin indicar la consulta de antecedentes cartográficos ni dar traslado al promotor para que éste pueda tener conocimiento de ellas y argumenta contra las alegaciones del colindante, por entender que el posible solape se encuentra íntegramente incluida en la finca objeto del procedimiento; en cuanto a la oposición formulada por el titular de la registral 35.722, considera que no está debidamente fundamentada, pues únicamente se basa en la diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta atribuida a la parcela con la que se corresponde, siendo esta última inferior, sin que el registrador advierta la existencia de un posible solape que, en todo caso, siempre han pertenecido a la registral 63.899; respecto de las alegaciones formuladas por el titular de la registral 6.471/bis, señala que la registradora no afirma taxativamente la correspondencia de la citada finca con la parcela catastral nombrada por el colindante y que tampoco realiza una valoración efectiva sobre si la oposición está debidamente fundamentada y que el solape denunciado por el colindante han pertenecido desde su inscripción en 2006 a la registral 63.899.

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

- La registral 63.899 se inmatriculó en el año 2006 con la siguiente descripción: «Rústica: Finca rústica de secano a pastos, en término de Molina de Segura, paraje (...) que ocupa una extensión total de dos hectáreas, ochenta y siete áreas, setenta centiáreas, y que linda con la siguientes parcelas todas ellas del polígono 14 del plano catastral de Molina de Segura: Norte, Parcela 56 de “Adhesivos del Segura, S.A.”; Sur, Parcela 51, J. C. G., Parcela 156, desconocido, y Parcela 52, “Mamusa, S.A.”; Este, Parcela 54, C. R. H.; y Oeste, Parcela 60, C. G. C., Parcela 51, Caja de Ahorros de Murcia, Parcela 113, J. M. S., y Parcela 138, J. G. F.». Se corresponde con la parcela catastral 30027A014000550000WL.

- En virtud de expediente de regularización catastral la referida parcela pasó a tener una superficie, según Catastro, de 24.054 metros cuadrados.

- Se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca con la misma geometría y superficie que la finca tenía en Catastro con anterioridad al expediente de regulación anteriormente citado y que se correspondía con la descripción que de la finca se hizo en el título inmatriculador y consta en su historial registral, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

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 de la Ley Hipotecaria, 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. 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».

6. Reprocha el recurrente que no se le han dado traslado del contenido de las alegaciones de los colindantes, perjudicando con ello su posición en el procedimiento por no poder haber tenido conocimiento de su contenido y poder ejercitar de modo efectivo su derecho a la defensa. A este respecto, procede reiterar la doctrina emanada de la Resolución de esta Dirección General de 20 de julio de 2022, cualquier interesado y en particular el recurrente (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2024) podrán solicitar certificación registral de las alegaciones de los colindantes, como documento del que el registrador es archivero natural, conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

7. Objeta igualmente el recurrente que los referidos planos georreferenciados no han sido elaborados por técnico competente.

A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

8. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la alegación de tres colindantes registrales, que entienden que se produce una invasión de sus fincas aportando al efecto respectivos planos georreferenciados de sus fincas de los que resultan efectivamente una geometría para sus fincas que constatan un solape con respecto a la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir.

Efectivamente, superpuesta la base gráfica del promotor sobre los planos georreferenciados aportados por los alegantes se aprecia una invasión o solape que se cuantifica en 4856,94 metros cuadrados en cuanto a la registral 20.786, de 631,73 metros cuadrados en lo que se refiere a la registral 35.722 y de 1.138,83 metros cuadrados en cuanto a la registral 6.471/bis.

9. Por tanto, resulta evidente la existencia de una controversia latente respecto de la línea de separación entre fincas colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declararon las Resoluciones de 3 de julio de 2023 y 24 de febrero de 2025.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes, pues dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

10. Preciso lo anterior, no debe obviarse que la finca se inmatriculó con una cabida y geometría idénticas a la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título inmatriculador. Por ello, es necesario señalar que una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. En el caso que nos ocupa, a diferencia del resuelto por la Resolución de 8 de noviembre de 2023, lo que se pretende es inscribir, en base a una representación gráfica alternativa, la misma geometría que tenía la parcela catastral con la que se corresponde la finca con anterioridad al expediente administrativo que provocó la alteración catastral.

El recurrente argumenta que la finca se inmatriculó con la cabida y geometría que figuraba en la certificación catastral descriptiva y gráfica que constaba incorporada al título, la cual es coincidente con la representación gráfica contenida en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se aporta y que, en consecuencia, al estar inscrita la finca con la superficie de 28.770 metros cuadrados y con los linderos que constan en su historial y correspondiéndose con la referencia catastral 30027A014000550000WL, habiéndose público el edicto prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, habiendo transcurrido dos años desde la práctica de la inscripción, la misma es plenamente oponible a terceros.

Sin embargo, aunque conste incorporada la referencia catastral de la finca, por apreciarse por el registrador la correspondencia en el momento en que se practicó la inscripción de inmatriculación y ser necesario que la descripción de la finca contenida en el título fuera plenamente coincidente con la descripción que de la misma resultara de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, conforme a la anterior redacción de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su reglamento, es preciso determinar dos conceptos: los de correspondencia y coordinación gráfica, conforme al criterio establecido por la Resolución de 5 de diciembre de 2023.

11. Ambas, son dos operaciones distintas que debe realizar el registrador al calificar la descripción de una finca registral, el resultado de cuyos juicios deberá reflejarse en la inscripción. Ambos juicios del registrador son obligatorios e integran la fase de calificación registral gráfica del procedimiento registral. Así se desprende del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone como circunstancia de la inscripción: «Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

El juicio de correspondencia es la operación registral de asignación de una referencia catastral a una finca registral, sin georreferenciación inscrita, basada en el juicio que emite el registrador, tras la operación de comparación de las descripciones literarias de finca registral y parcela catastral, sin componente geográfico alguno, según la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023. Dicha operación finaliza con el juicio del registrador, que solo puede tener dos resultados, según la referencia catastral sea correspondiente o no correspondiente con la identidad de la finca.

Y ello porque la referencia catastral es también parte del contenido del título, conforme al artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando dispone: «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos», determinándose las excepciones en el artículo 39. Dicha referencia catastral deberá aportarse al notario por los otorgantes del título y al registrador de la propiedad por quienes soliciten la inscripción (cfr. artículo 40).

Conforme al artículo 3 del citado texto refundido, dicha referencia catastral se acreditará mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, que acreditará también sus características físicas, económicas y jurídicas, incluida la localización, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Dicha certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos

públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley.

La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario (cfr. artículo 48.1). Y su no aportación supone el incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar por nota al margen del asiento y en la nota del despacho del título (cfr. artículo 44).

La referencia catastral será correspondiente con la identidad de la finca cuando se cumplan los requisitos el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, expresando dicha situación como una circunstancia más de la inscripción (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria).

Dicho juicio registral debe constar en el cuerpo de la inscripción y no comporta rectificación de la descripción de la finca registral, según la Resolución de esta Dirección General de 10 de noviembre de 2022.

Como se ha declarado reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones tales como la de 4 de diciembre de 2013, la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro.

Reiterando la Resolución de esta Dirección General de 11 de mayo de 2023, que la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca en cuanto a un número de referencia catastral, sin que la descripción registral tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por tanto, su constancia en la inscripción, además de permitir el intercambio de información entre el Registro y el Catastro, es un dato indiciario que permite localizar geográficamente la finca registral, sin presumir su ubicación y delimitación geográfica, según la Resolución de 20 de junio de 2022. Es decir, la constancia de la referencia catastral en la inscripción implica, además, la asignación al código registral único de la finca de una concreta localización, que no puede asignarse a otra finca registral, ubicando la finca en la cartografía básica para la identificación de fincas registrales e integrándose en la capa de georreferenciaciones del sistema de bases gráficas registrales del distrito hipotecario con valor auxiliar de calificación registral.

La referencia catastral será no correspondiente con la identidad de la finca, cuando no se cumplan los criterios del artículo 45 citado, lo que implica que el registrador no puede localizar indubitadamente la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación geográfica de las fincas registrales, ex artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria.

La consecuencia será que la descripción de la finca será meramente literaria, sin que pueda ubicarse relativamente sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales y sin que se asigne ningún recinto al código registral único de la finca.

Por tanto, de la combinación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria con el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se deduce que en el cuerpo de la inscripción debe constar la referencia catastral alegada por el interesado en el título y el juicio de correspondencia del registrador relativo a la misma, positivo o negativo, según se cumplan o no los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, para posibilitar el intercambio de información entre el Registro y el Catastro, sin apoyo en elemento geográfico alguno ni rectificación descriptiva alguna. Si no se aporta, se practicará la nota marginal, que advertirá del incumplimiento de una obligación fiscal y, además, de la descripción exclusivamente literaria de la finca que no podrá ubicarse, siquiera indiciariamente en el sistema de bases gráficas del distrito hipotecario.

12. Distinto es el juicio relativo al estado de coordinación gráfica de la finca con georreferenciación inscrita con la parcela catastral, que también debe constar en la inscripción, que es aquella operación mediante la cual el registrador expresa la

correspondencia geográfica de la georreferenciación inscrita con la descripción registral y la realidad física extrarregistral representada sobre la cartografía catastral, básica para identificar geográficamente las fincas registrales (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, el estado de coordinación requiere que la finca tenga una georreferenciación inscrita.

Para ello, debe determinarse previamente cómo se puede practicar la operación de inscripción de la georreferenciación de la finca al asiento, mediante la cual el registrador incorpora al folio registral la georreferenciación de la finca, sea de origen catastral como regla general, o alternativo, en defecto o inexactitud de la primera.

Inscrita la georreferenciación es cuando puede determinarse el estado de coordinación gráfica de la misma con el Catastro.

Así, cuando el registrador inscriba la georreferenciación de origen catastral, declarará la finca coordinada gráficamente con el Catastro, a la fecha del asiento.

Dicho estado deberá actualizarse, cada vez que se practique nuevo asiento en el Registro con respecto a la georreferenciación catastral vigente. Por tanto, los estados de coordinación pueden ser:

- Finca coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento, cuando se inscriba la georreferenciación de origen catastral, por permitir establecer la concordancia de su realidad con la jurídica registral con valor auxiliar de calificación registral.

- Finca precoordinada pendiente de procesamiento, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa con informe catastral de validación técnica de resultado positivo. En ese caso, Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación previsto en su normativa y devolverá al Registro las nuevas referencias catastrales con sus correspondientes representaciones gráficas, al objeto de que se proceda a la coordinación. La coordinación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal y una vez practicada se comunicará dicho estado al Catastro, así como el código registral único de cada una de las fincas correspondientes, como dice el número quinto apartado segundo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y de la Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

- Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, cuando exista una discordancia entre la realidad física extrarregistral y la registral, cuya subsanación no se ha solicitado, dejando constancia de la misma en el cuerpo de la inscripción, como fundamentación del juicio del registrador.

- Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, por imposibilidad de incorporación directa de la georreferenciación alternativa inscrita, cuyo informe de validación técnica es de resultado negativo.

La inscripción de la georreferenciación determina que la misma pierde su origen catastral o alternativo, estando sujeta por el hecho de su incorporación al asiento a las disposiciones de la legislación hipotecaria y de los principios hipotecarios.

Especialmente, produce la aplicación del principio de legitimación registral a esta circunstancia del asiento, que deriva de lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 38.1 de la misma ley. Dicha extensión se producirá de dos formas distintas.

De modo automático, cuando se incorpore una georreferenciación catastral, como se desprende del párrafo primero del artículo 10.5 cuando dispone: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

De modo diferido, cuando se incorpore una georreferenciación alternativa, conforme al segundo párrafo del artículo 10.5, cuando dispone: «Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la

inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica». La validación técnica a la que se refiere el precepto puede ser el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa. Por tanto, en este supuesto se establece una suspensión temporal, por espacio de 6 meses, en la aplicación del principio de legitimación registral, de modo análogo a como el artículo 207 de la Ley Hipotecaria suspende durante dos años, desde la fecha del asiento, los efectos de la fe pública registral en los supuestos de inmatriculación que se produzcan al amparo de los artículos 204.1.º, 2.º, 3.º y 4.º, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria.

13. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes». En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «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». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Tal posibilidad, de someter a arbitraje o conciliación la controversia suscitada determina, además, la consecuencia de que lo procedente en casos como el presente es la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada y no la denegación, la cual debe reservarse a aquellos casos en que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de otra base gráfica previamente inscrita o invasión de dominio público. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un procedimiento declarativo, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o incluso en el curso del mismo expediente, conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, conforme al cuál, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la

georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Tal posibilidad de acuerdo o anuencia en el mismo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe conllevar, siempre que se trate de supuestos en que se produzca la invasión de una representación gráfica previamente inscrita, la suspensión del procedimiento, por aportarse tal base gráfica consensuada bajo la vigencia del mismo asiento de presentación que ha motivado el inicio del procedimiento.

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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.