

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2515** *Resolución de 19 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roquetas de Mar n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral y de su representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don A. J. L., en nombre y representación de la mercantil «Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, don Eduardo Entrala Bueno, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral y de su representación gráfica.

#### Hechos

I

Mediante acta de rectificación de cabida otorgada el día 18 de marzo de 2021 ante el notario de Roquetas de Mar, don Enrique López Monzó, con el número 525 de protocolo, la mercantil «Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L.», debidamente representada por su administrador único, don A. J. L., solicitaba la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca registral número 4.021 del término municipal de Vícar, inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, y de la finca registral número 25.315, inscrita en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3. La misma se describía como: «Rústica: Trozo de tierra secano con una cabida inscrita de trece hectáreas, diecisiete áreas y treinta y una centiáreas y real de catorce hectáreas, cuarenta y cinco áreas y ochenta y seis centiáreas. Compuesta de dos predios: Uno al sitio (...), al término de Vícar, de cabida real e inscrita de seis hectáreas, noventa y seis áreas y veintiuna centiáreas, que linda al Norte con Doña M. C. G. B. y hermanos S. P., Sur Áridos Giménez S. A., fincas registrales 8.117, 7.310 y 4.780 de F, hoy 4.019, 4.020 y 4.108, en término La Mojonera. Este, hermanos S. P. y (...) y Oeste Doña M. C. G. B. y don F. S. Y el otro en (...), término de La Mojonera, de cabida inscrita de seis hectáreas, veintiuna áreas y diez centiáreas y real de siete hectáreas, cuarenta y nueve áreas y sesenta y cinco centiáreas, que linda al Norte Áridos Giménez S.A., finca registral 9.121 en término de Vícar, Sur hermanos T. y Albaida Recursos Naturales y Medioambientales S.A.: Este (...); y Oeste hermanos T. y Don F. S. Toda la finca linda: Norte, Doña M. C. G. B. y hermanos S. P.; Sur hermanos T. y Albaida Recursos Naturales y Medioambientales S.A.; Este hermanos S. P. y (...); y Oeste, Doña M. C. G. B., Don F. S. y hermanos T». La finca se componía de tres parcelas catastrales con referencias 04105A009000320000JB, 04105A009001910000JW y 04102A002000310000TZ.

Declaraba el promotor del expediente que esa descripción se debía a una serie de errores descriptivos del Registro, sin que se hayan celebrado ningún negocio traslativo ni acto de modificación sobre la finca, cuya descripción actualizada, solicitando su inscripción, era: «Rústica: Trozo de tierra secano, con una cabida de ciento cincuenta y tres mil setenta y seis metros cuadrados (153.076 m<sup>2</sup>). Compuesta de dos predios: Uno, al sitio (...), término de Vícar, de cabida setenta y cinco mil setenta y seis metros cuadrados (75.076 m<sup>2</sup>), que linda: Norte, Doña M. C. G. B., M. S. P. y Hormigones Domingo Giménez, S.A.; Sur, Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L. y C. M. L.; Este, M. S. P.; y Oeste, Doña M. C. B. G., A. G. G, hoy J. G. H., y M. S. P. Y el otro, en (...), término de La Mojonera, de cabida setenta y ocho mil metros cuadrados (78.000 m<sup>2</sup>), que linda: Norte, Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L.; Sur, F. V. L., R. V. P.

y Albaida Residuos, S.L.; Este, (...); y Oeste, M. C. B. G. y Camino (...) Toda finca linda: Norte, Doña M. C. B. G. (polígono 2 parcela 29), M. S. P. (polígono 2 parcela 26) y Hormigones Domingo Giménez, S.A. (polígono 2 parcela 46); Sur, F. V. L. (polígono 9 parcela 33), R. V. P. (polígono 9 parcela 34) y Albaida Residuos, S.L. (polígono 9 parcela 135); Este, M. S. P. (polígono 2 parcela 26) y Albaida Residuos, S.L. (polígono 9 parcela 135); y Oeste, M. C. B. G. (polígono 2 parcela 29), A. G. G., hoy J. G. H. (polígono 2 parcela 28), M. S. P. (polígono 2 parcela 32), C. M. L. (polígono 9 parcela 190) y Camino (...) (polígono 9 parcela 9023)».

## II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 3, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Eduardo Entrala Bueno, Registrador titular del Registro de la Propiedad número 3 de Roquetas de Mar, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

### A) Hechos:

1. Título que se califica: Escritura autorizada el 18/03/2021 por el Notario de Roquetas de Mar Don Enrique López Monzó, número 525 de protocolo, por la que Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L., solicita la inscripción de la base gráfica alternativa a la catastral respecto a la finca registral 25.315 de Vícar, y a través de ella la actualización de la superficie y linderos de dicha finca que pasa de una superficie inscrita de 89.731 m<sup>2</sup>, a una superficie real de 153.076 m<sup>2</sup>, incorporando para ello informe de validación gráfica frente a parcelario catastral expedido por la Sede Electrónica del Catastro, con C.S.V. (...) La escritura fue presentada bajo el asiento 994 del Diario 120.

2. Tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la L.H., tras las notificaciones a colindantes que ordena el precepto, se ha formulado la siguiente alegación:

Comparece don N. S. P. para realizar las siguientes alegaciones: Alega en esencia que la base gráfica presentada invade la finca propiedad del alegante que identifica con la registral 21.761 del término de Vícar, en la cuantía de 16.396 m<sup>2</sup>, superficie que en la cartografía antigua del catastro se atribuía a la parcela 32 del polígono 2, y que el alegante identifica como finca de su propiedad. Acompaña como justificación de la misma, plano con la línea precisa de invasión y la superficie invadida, y plano del antiguo catastro correspondiente al año 2.004 donde se observa la modificación operada en relación con el plano del catastro actual.

3. Según el historial registral de dicha finca 25.315 de Vícar, que se formó por agrupación, tras haber sufrido una segregación, fue descrita recientemente con bastante precisión, con una superficie inscrita de 89.731 m<sup>2</sup>, y ello con ocasión del traslado de parte de la misma que radicaba en el término de La Mojonera, a los libros del término de Vícar, operación solicitada por dicha titular registral la mercantil Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L., en escritura autorizada por el Notario de Roquetas de Mar, Don Juan Sergio López de Uralde García, el 5 de Diciembre de 2.019, con el número de protocolo 1.307.

### B) Fundamentos de Derecho:

1. A la vista de la alegación planteada la representación gráfica alternativa a la catastral aportada no puede ser objeto de incorporación al folio real de la finca conforme a los arts. 9 y 199 LH. Dispone el artículo 9-b-pfo. 5 de la L.H.: «La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación

y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia...»; y el artículo 199-1 de la L.H. en su pfo. 3.º establece: «La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9; en su pfo. 4.º «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... En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio... y en su pfo. 5.º Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente...

2. A la vista de estos preceptos la representación gráfica aportada para la finca 25.315 de Vícar, no puede ser inscrita como correspondiente a dicha finca dadas las alegaciones efectuadas por los colindantes, al existir respecto a ella una duda razonable de que comprenda en parte superficie que pueda ser ajena a su delimitación real, puesto que podría comprender parte de la superficie asignada a la finca registral 21.761 del término de Vícar, cuyo propietario ha identificado con precisión la porción de su finca que considera invadida por la base gráfica presentada por el promotor, y que además ha aportado planos oficiales antiguos confeccionados por el propio catastro que demuestra la alteración producida en las parcelas de la zona, en especial en el trazado del lindero Oeste de la base gráfica presentada a inscripción.

3. Tampoco puede ser inscrito el exceso de cabida en la finca 25.315 del término de Vícar, que se cifra en 63.345 m<sup>2</sup> y la alteración de sus linderos, al existir respecto a ella una duda razonable de que comprenda en todo o en parte superficie de la finca colindante por el Oeste, según lo relatado en los hechos 2 y 3. En efecto, la circunstancia de proceder la finca de agrupación, junto al hecho de haberse determinado recientemente con exactitud su superficie (cfr. art. 201 pfo. último LH), y en unión del hecho de que la cartografía catastral del año 2.004 de las parcelas 31 y 32 del polígono 11 –que engloban casi en su totalidad tanto la finca propiedad de la promotora como la finca propiedad del alegante–, sin que se haya producido ninguna modificación hipotecaria que justifique dicha alteración, fundan sólidamente la duda acerca de la exacta correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca 25.315 que excluya la invasión parcial de la referida finca colindante inmatriculada (cfr. 199-1 pfo.5.º). Tal duda debe resolverse mediante el deslinde regulado en el art. 200 L.H. (conforme dispone el pfo. 5 del n.º 1 del art. 199 LH).

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho.

Acuerdo: Suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 25.315 de Vícar por el defecto subsanable de existir duda fundada acerca de la identidad o correspondencia exacta entre tal representación y dicha finca registral, que excluya la invasión parcial del predio colindante por el Oeste, según la alegación formulada por su propietario. Como consecuencia de lo anterior la base gráfica georreferenciada que no puede causar inscripción impide así mismo alterar la superficie y linderos de la citada finca registral 25.315, hasta que se produzca el deslinde que se regula en el art. 200 L.H.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Roquetas de Mar, fecha de la firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Entrala Bueno registrador/a de Registro Propiedad de Roquetas de Mar 3 a día veintinueve de septiembre del dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. L., en nombre y representación de la mercantil «Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L.», interpuso recurso el día 2 de noviembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero.—Con fecha 18 de marzo del 2021, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Roquetas de Mar (Almería), don Enrique López Monzó con número 525/21 de su protocolo, se presenta para su calificación e inscripción Rectificación Gráfica de Descripción de Finca, por lo que TECMA pretende la adaptación de la cabida real con la catastral, de las fincas Registral 4021 del R.P. de Roquetas de Mar N.º 2 y Finca Registral 25.315 del R.P. de Roquetas de Mar n.º 3, ambas fincas agrupadas y trasladadas al R.P. de Roquetas de Mar n.º 3 (...)

Que para ello se adjuntaba al meritado protocolo, una descripción gráfica con coordenadas UTM, en donde de forma precisa se determinaba la cabida de la mentada finca elaborada por técnico competente.

Segundo.—Con fecha 27 de mayo del 2021 fue presentada primera copia de dicha escritura de Rectificación de Descripción de Finca ante el Registrador de la Propiedad N.º 3 de Roquetas de Mar, en solicitud de inscripción, junto con la documentación necesaria para dicho acto.

Tercero.—El Sr. Registrador de la Propiedad N.º 3 de Roquetas de Mar, al calificar la citada escritura pública extendió la nota que consta al pie de dicho instrumento notarial, y por la que se deniega la solicitada inscripción por el defecto «suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la registral 25.315 de Vícar por el defecto subsanable de existir duda fundada acerca de la identidad o correspondencia exacta entre tal representación y dicha finca registral, que excluya la invasión parcial del predio colindante por el Oeste, según la alegación formulada por su propietario. Como consecuencia de lo anterior la base gráfica georreferenciada que no puede causar inscripción impide así mismo alterar la superficie y linderos de la citada finca registral 25.315, hasta que se produzca el deslinde que se regular en el Art. 200 de Ley Hipotecaria» (...)

Dicha calificación obedece a un escrito de fecha 27 de Julio del 2.021 presentado por D. N. S. P., como copropietario (20%) de la finca registral 21.761 de Vícar correspondiente a la referencia catastral 04102A002000320000TU, en donde y resumiendo, que la parcela del termino de Vícar Finca Registral 25.315 de TECMA invade la finca registral de su propiedad en 16.396 m2 (...)

Cuarto.—Entendiendo esta parte que la mencionada nota es improcedente es por lo que se formula el presente recurso (...) sobre la base de las siguientes Alegaciones:

Primera. Que el escrito presentado por D. N. S. P. carece de legitimación registral, toda vez que adolece de la autorización y representación expresa por parte del resto de titulares registrales, incluso alguno de ellos fallecidos, por sus respectivos herederos.

Segunda. Que rotundamente no es cierto que la finca propiedad de TECMA invada la registral de la familia S. P. A tenor de la documentación solicitada al Registro de la Propiedad n.º 3 de Roquetas Mar sobre la oposición del Sr. S. P. a nuestra inscripción, la misma consta de:

- i) Escrito de acuse de recibo de documentación entregada a nuestro representante P. V. V.
- ii) Escrito de calificación del Sr. Registrador del R.P. N.º 3 de Roquetas de Mar de fecha 29 de septiembre del 2021.
- iii) Escrito de oposición de fecha 23 de Julio del 2021 presentado por D. N. S. P.
- iv) Copia de Plano sin coordenadas UTM ni georreferenciada, en donde se marca la supuesta superficie invadida.

v) Croquis escala 1:2000 en donde se marca la supuesta superficie invadida. Dicho croquis no ha sido realizado por técnico competente como así consta en el mismo.

vi) Copia de plano fecha 01/01/2004, donde no se puede determinar su procedencia, origen, ni tampoco se determina de forma fehaciente si la fecha corresponde o no con el plano aportado.

vii) Documento de Geoportal JPG en donde consta la superficie que TECMA pretende inscribir.

No existe otra documentación, o bien no ha sido entregada a TECMA para su cotejo y comprobación (...).

Tercera. Que TECMA adquirió las fincas registrales a la mercantil Áridos Giménez, S.A. con fecha 11 de agosto del 2.006 ante el Notario de Almería D. Enrique López Monzó con número 2.636 de su protocolo (después agrupadas). El título aportado por la mercantil Áridos Giménez, S.A. fue su propia escritura de constitución de fecha 20 de diciembre de 1.985. Es de reseñar que Áridos Giménez, S.A. a su vez, es y ha sido constituyente de TECMA (...) Desde el año 1.985 hasta la fecha no se han alterado los linderos originales ni se ha invadido finca alguna, no constando reclamación alguna por parte de ningún colindante.

Cuarta. Que teniendo en cuenta que la única discrepancia puesta de manifiesto se centra en la finca registral 21.761 de Vícar, propiedad de la familia S. P., y que concuerda con la referencia catastral 04102A002000320000TU, los datos obrantes registros públicos registrales y catastrales son:

– Nota Simple Informativa de fecha 30 de septiembre de 2021.

Finca de Vícar n.º 21.761.

Idufir 04014001190543.

Descripción de la finca:

Rústica: Trozo de tierra de pastos en término municipal de Vícar, en el paraje (...), perteneciente a la finca denominada (...), de superficie seis hectáreas, sesenta áreas, veintiocho centiáreas. Linda; Norte, M. C. G. E. (parcela 50), A. G. G. (parcela 25), M. C. B. G. (parcela 20) y Camino (...) (Ayuntamiento de Vícar, parcela 9008); Sur, F. S. B. (parcela 109 del polígono 9 del municipio de La Mojonera), que coincide con el límite del término municipal entre Vícar y La Mojonera; Este, «Áridos Giménez, S.A.», (parcela 31); y Oeste, M. M. B. (parcela 27). Polígono 2, parcela 32. Referencia catastral: 04102A002000320000TU.

La descripción de la finca y sus linderos fueron efectuadas por el representante de la familia S. P. con motivo de la adecuación de las fincas catastrales a la realidad registral con fecha anterior a la adquisición por parte de TECMA, y en donde se pone de manifiesto que la finca 21.761 linda por el este, con la parcela 31 del Polígono 2 de Vícar, propiedad de Áridos Giménez, S.A., hoy TECMA. La cabida registral de la finca 21.761 es de 66.028 m<sup>2</sup>. Nos remitimos a la información histórica de la finca 21.761 que obra en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Roquetas de Mar (...)

– Certificado informativo del Catastro de fecha 30 de septiembre de 2021.

A tenor de la información catastral de la Referencia Catastral 04102A002000320000TU Parcela 32 del Polígono 2 de Vícar, la cabida catastral de dicha finca es de 66.028 m<sup>2</sup> (...).

Por lo anteriormente expuesto, el hoy copropietario colindante que se opone a la inscripción promovida por TECMA ¿Cómo es posible que pueda aseverar que la finca registral 25.315 de Vícar, en la cual está incluida la parcela 31 del Polígono 2 de Vícar invade su finca en 16.396 m<sup>2</sup> si la superficie catastral y registral coinciden exactamente en 66.028 m<sup>2</sup>? Reiteramos que la adecuación catastral y linderos de la finca 25.315 fue realizada por D. M. S. P. con anterioridad a la compra de TECMA de la finca 21.761. La

documentación de este acto obra en los archivos del Registro de la Propiedad 3 de Roquetas de Mar, al cual nos remitimos.

Lo que sí ha ocasionado es la suspensión de la inscripción solicitada por TECMA confundiendo al Sr. Registrador con documentación y manifestaciones carentes de todo rigor y razón.

Quinta. Que, a mayores alegaciones, TECMA solicito a la Dirección General de Catastro la inscripción de la rectificación de superficie de la catastrales de Vícar y la Mojenera, siendo admitida por dicho organismo sin ningún tipo de reparo y realizadas las oportunas comprobaciones y notificaciones; en prueba de lo anterior se adjunta una Certificado Catastral Telemático de fecha 31 de agosto del 2021 Código Seguro de Variación WF4WFCCCJD0XHYNS, de las siguientes referencias (...)

La descripción de los predios es la siguiente:

Referencia catastral	Superficie	Término	Paraje
04102A002000310000TZ	76.130 m <sup>2</sup>	Vícar.	(...)
04105A009002150000JZ	78.000 m <sup>2</sup>	La Mojenera.	(...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la escritura de Rectificación de Descripción de Finca otorgado por el Notario de Roquetas de Mar don Enrique López Monzó el 18 de marzo del 2021, con número 525 de su protocolo es título adecuado para proceder a la inscripción del acto que TECMA pretende inscribir.

II. Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

III. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo cual,

Solicito de su organismo que, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este Recurso, de modo que se proceda a la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Roquetas de Mar en los términos puestos de manifiesto en la Escritura de Rectificación de Descripción de Finca otorgada por TECMA ante el Notario de Roquetas de Mar don Enrique López Monzó en fecha 18 de marzo del 2021 con número 525 de su protocolo.

Otro sí digo

Que la meritada inscripción tiene su origen en un requerimiento de la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que obliga a adaptar la cabida catastral y registral, como requisito de la Autorización Integral Integrad que TECMA tiene concedida por dicho organismo para la gestión de residuos no peligrosos, por lo que, en ausencia de esto, supondría la caducidad de la meritada Autorización, con el consiguiente perjuicio económico que ello supondría.

Por lo anteriormente expuesto

Solicito a su organismo la tramitación del presente Recurso por trámite de urgencia a tenor de obtener la resolución que corresponda en el plazo menor posible.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 18 de noviembre de 2021.

**Fundamentos de Derecho**

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

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, que se solicita instando un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir oposición de un colindante notificado, que alega una georreferenciación distinta y controvertida, afirmando que la georreferenciación alternativa propuesta invade en 16.396 metros cuadrados la finca 21.761 del término de Vícar, que es de su propiedad, que el antiguo Catastro atribuía a la parcela 32 del polígono 2, que se corresponde con la finca de su propiedad, aportando plano catastral del año 2004, que acredita la modificación y por proceder la finca 25.315 de Vícar de agrupación, tras una segregación, siendo descrita recientemente con una superficie inscrita de 89.731 metros cuadrados, con ocasión del traslado de parte de la misma que radicaba en el término de La Mojonera, a los libros del término de Vícar, operación solicitada por su titular registral la mercantil «Técnicas Medioambientales Avanzadas, S.L.», en escritura autorizada por el notario de Roquetas de Mar, don Juan Sergio López de Uralde García, el día 5 de diciembre de 2019, con el número de protocolo 1.307.

La mercantil interesada recurre alegando, en síntesis, la falta de legitimación del colindante notificado pues actúa por sí y en representación de los hermanos. Esta afirmación no puede mantenerse. Como reiteradamente ha declarado el Tribunal Supremo, en Sentencias como la de 21 de noviembre de 1993, cualquiera de los partícipes puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a los derechos de la comunidad, ya sea para ejercitarlos o para defenderlos, en cuyo caso la sentencia recaída en su favor aprovechará a los demás cotitulares, sin que les perjudique la adversa o contraria. Si eso pueden hacerlo en ámbito judicial, analógicamente también pueden hacerlo en un ámbito extrajudicial, cual es el de un expediente de jurisdicción voluntaria, como es el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de rigurosidad de la documentación presentada para poder ser admitido, hay que recordar que el ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es el de resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba sino que la documentación, presentada por quien se opone a la inscripción de la rectificación e incorporación de la georreferenciación de la finca, tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, que solo puede ser resuelta en un procedimiento judicial en el que se dirimirá la controversia, practicándose las pruebas que el juez estime convenientes. Todo ello, sin perjuicio de que el registrador deba concluir el expediente y calificar conforme a lo actuado, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de diciembre de 2020, y si la calificación es negativa, fundamentar las dudas en la identidad de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 30 de octubre de 2020.

3. Entrando en el fondo del asunto, el recurrente entiende que la discrepancia existente en el expediente se centra en la descripción de la finca 21.761 de Vícar, que se describe como: «Rústica: Trozo de tierra de pastos en término municipal de Vícar, en el paraje (...), perteneciente a la finca denominada (...), de superficie seis hectáreas, sesenta áreas, veintiocho centiáreas. Linda; Norte, M. C. G. E. (parcela 50), A. G. G. (parcela 25), M. C. B. G. (parcela 20) y Camino (...) (Ayuntamiento de Vícar, parcela 9008); Sur, F. S. B. (parcela 109 del polígono 9 del municipio de La Mojonera), que coincide con el límite del término municipal entre Vícar y La Mojonera; Este, «Áridos Giménez, S.A.», (parcela 31); y Oeste, M. M. B. (parcela 27). Polígono 2, parcela 32. Referencia catastral: 04102A002000320000TU». Afirma el recurrente que de la descripción ya resulta que la finca linda al este con Áridos Giménez SA (parcela 31) y la superficie registral y catastral coinciden, pues la finca y su parcela correspondiente tienen una superficie de 66.028 metros cuadrados, por lo que no entiende que el oponente afirme que la georreferenciación propuesta invada parte de su finca, cuando la superficie de la finca permanece inalterada.

El expediente se refiere a la registral 25.315 de Vícar, en cuya inscripción tercera se produce una determinación de resto, quedando la finca con una superficie de 80. 973 metros cuadrados, tras la segregación de 42.000 metros cuadrados, que pasan a formar otra finca registral. El colindante notificado manifiesta su oposición aportando una serie de planos, entre ellos el del Catastro del año 2004, de los que resulta una modificación en la geometría de la parcela, que no responde a ninguna acto de modificación de entidad hipotecaria, por lo que su inscripción supondría que la rectificación de la descripción supondría que el folio registral se refiere a una nueva realidad física, contraviniendo la doctrina de esta Dirección General, por la cual «la registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados». Fuera de esta hipótesis, «la pretensión de modificar la cabida registral de determinada finca no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

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

4. En el presente caso, el registrador ha calificado las alegaciones del opositor, que han determinado que tenga dudas en la identidad de la finca, en cuanto que la representación gráfica que trata de incorporarse al folio puede coincidir en todo o parte con otra base gráfica inscrita, con posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, por lo que ha decidido motivadamente que, a su prudente arbitrio, la georreferenciación y la rectificación de la descripción no pueden acceder al Registro por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir un conflicto latente entre colindantes sobre el trazado de un lindero, fundamentado sus dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de georreferenciación contradictoria que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación

gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Por otro lado, la no alteración de la superficie de la finca registral 21.761 de Vúcar no es en todo caso determinante de la no invasión, sino meramente indiciaria.

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

Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto.

Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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».

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 19 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.