

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**7177** *Resolución de 13 de marzo de 2024, 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 Mojácar, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de la georreferenciación, sin tramitar el expediente por dudas en la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. D. F., abogada, en nombre y representación de doña G. F. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mojácar, don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca y de la georreferenciación, sin tramitar el expediente por dudas en la identidad de la finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de adición de herencia otorgada el día 2 de junio de 2023 ante la notaria de Málaga, doña María del Carmen Casasola Gómez-Aguado, con el número 1.676 de protocolo, acompañada de todos los documentos complementarios y de las escrituras de aceptación y partición de herencia a las que completaba, doña E. H. A., don A. J., don A. y doña A. F. F. H., doña A. M., doña M. M. y doña M. D. F. C., doña J. F. G., don J. A. D. F. y doña G. F. G. adicionaban las herencias de don A. F. C., doña A. G. F. y don P. F. F. G., y se adjudicaban la finca registral número 9.858 del término municipal de Mojácar en la proporción que resultaba de la citada escritura, siendo un resto no descrito, tras haberse practicado sucesivas segregaciones.

##### II

Presentada el día 7 de julio de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mojácar, fue objeto de una primera calificación negativa el día 19 de julio de 2023 por no constar los linderos actualizados de la finca registral número 9.858 del término de Mojácar, tras las segregaciones practicadas, puesto que los expresados en el título son los mismos que los de la finca matriz, antes de las segregaciones practicadas.

Posteriormente, dicho defecto fue subsanado mediante diligencia notarial en la que se hacían constar los mismos, que se aportó al Registro de la Propiedad el día 19 de septiembre de 2023, expresando como linderos: «norte, parcelas con referencia catastral 3801005XG01308 y 3801006XG0130B; sur, calle (...); este, zona de protección marítimo terrestre; oeste parcelas con referencia catastral 3801031XG0130B y 3801027XG0130B y (...)». Tras dicha subsanación, volvió a calificarse negativamente el día 10 de octubre de 2023 porque, consultado el contenido literario y gráfico del Registro, se apreciaba que dichos linderos coincidían con los de otra finca inscrita a nombre de personas distintas, pudiendo ser la referencia catastral que se correspondía con la identidad de dicha finca 3801007XG0130B, «la cual se corresponde, a su vez, con otra finca ya inscrita», siendo necesario aportar la representación gráfica georreferenciada del resto de la finca 9.858, expresando las coordenadas georreferenciadas de sus vértices para poder ubicar con exactitud el citado resto y determinar con seguridad que se trata de fincas diferentes.

Dicho defecto se subsanó el día 13 de octubre de 2023 aportando dos archivos en formato GML que, incorporados a la aplicación auxiliar homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario, el cual fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 3730 del año: 2023.  
Asiento N.º: 40 Diario: 192.  
Presentado el 07/07/2023 a las 14:10:10.  
Presentante: Lambea & López Asociadas.  
Interesados: E. H. A., A. J. F. H., A. G. F., A. F. C., A. F. H., A. F. F. H., A. M. F. C., M. D. F. C., M. M. F. C., J. F. G., G. F. G.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: adición de herencia.  
N.º Protocolo: 1676/2023 de 02/06/2023.  
Notario: María del Carmen Casasola Gómez-Aguado, Málaga.  
Referencia: 40/192.

Calificación negativa del documento presentado el 07/07/2023, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el asiento 40 del Diario 192.

Visto por don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, registrador de la propiedad de Mojácar, provincia de Almería, el procedimiento registral identificado con la presentación del documento referenciado. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

A) Hechos:

Uno. El citado día fue presentada en este registro copia auténtica de la escritura otorgada en Málaga, con fecha 02/06/2023 ante la notaria doña María del Carmen Casasola Gómezaguado, con número de protocolo 1676/2023, a la que se acompañan: –modelo/s de autoliquidación/es del/de los impuesto/s; –testamentos otorgados en Vera el 17 de julio de 1968, ante el notario don Alfonso García Aynat, con los números 750 y 751 de protocolo, certificado del Registro General de Acto de Última Voluntad, de fecha 20 de abril de 1993; –escritura de aceptación de herencia otorgada el 6 de noviembre de 2015 ante el notario de Mojácar, don Diego Ortega Leyva con el número 2060 de protocolo; –documentos sucesorios de don A. F. G.: –testamento otorgado en Málaga, el 25 de noviembre de 2015, ante la notaria doña Carmen Casasola Gómez-Aguado, con el número 1837 de protocolo; –certificado de defunción expedido el 28 de febrero de 2021 por el Registro Civil de Málaga; –certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad, d fecha 6 de abril de 2021.

Dos. En dicho documento, doña E. H. A., don A. J. F. H., don A. F. H., doña A. F. F. H., doña A. M. F. C., doña M. M. F. C., doña M. D. F. C., doña J. F. G. y doña G. F. G., adicionan las herencias de don A. F. C., doña A. G. F. y don P. F. F. G., y se adjudican la finca número 9858 del término municipal de Mojácar del siguiente modo: doña G. y doña J. F. G., en pleno dominio, una cuarta parte indivisa cada una; doña E. H. A., el usufructo, y don A., don A. J. y doña A. F. F. H., la nuda propiedad por terceras partes iguales, de una cuarta parte indivisa; y doña M. M., doña A. M. y doña M. D. F. C., el pleno dominio por terceras e iguales partes indivisas, de una cuarta parte indivisa.

Con fecha 19 de julio de 2023, este documento resultó con la siguiente calificación negativa:

No constan los linderos actualizados de la finca 9858 tras las segregaciones practicadas, remitiéndose el título a los que constan en el Registro como linderos de la finca matriz. Observando que la finca matriz antes de practicar las segregaciones linda por el levante con zona marítima, a efectos de poder establecer si procede la correspondiente notificación al Servicio Provincial de Costas en Almería para el caso de que dicho resto

colindase con zona marítima, se hace necesario determinar los linderos actuales de la finca 9858 de Mojácar.

Habiendo sido aportada, por vía telemática, el día diecinueve de septiembre de dos mil veintitrés, desde la notaría autorizante, diligencia complementaria de igual fecha, en la que se determinan los linderos del resto de la finca registral 9858 del término municipal de Mojácar, objeto del precedente documento, tal y como se solicitaba en la precedente nota de calificación, estableciendo que, según certificado expedido por don J. A. H. G., Arquitecto técnico, que ha sido exhibido a la notario autorizante, dichos linderos son los siguientes: "norte, parcelas con referencia catastral 3801005XG01308 y 3801006XG0130B; sur, calle (...); este, zona de protección marítimo terrestre; oeste parcelas con referencia catastral 3801031XG0130B y 3801027XG0130B y (...)", con fecha 10 de octubre de 2023, resulta una nueva calificación negativa, que es la siguiente:

Habiéndose realizado una búsqueda en los índices del Registro con los nuevos datos aportados, y consultado el Catastro, así como el servicio en línea, que establece la demarcación registral, denominado "Geoportal", se aprecia que la finca que se encuentra dentro de los linderos aportados, podría ser la parcela catastral 3801007XG0130B, la cual se corresponde, a su vez, con otra finca ya inscrita, titularidad de personas distintas a los causantes en el precedente documento, por lo que se hace necesario aportar la representación gráfica georreferenciada del resto de la finca 9858, objeto de transmisión, expresando las coordenadas georreferenciadas de sus vértices para poder ubicar con exactitud el citado resto y determinar con seguridad que se trata de fincas diferentes.

El pasado día 13 de octubre de 2023, se aporta CD/DVD RW que contiene dos archivos tipo GML, nombrados "parcelaGMLweb\_04064A00600390" y "parcelaGMLweb\_3801007XG0130B", y visualizados en la herramienta auxiliar de bases gráficas del registro, se vuelve a localizar la parcela catastral 3801007XG0130B0001ZY, coincidente en titularidad con la finca 14467 de Mojácar, existiendo, además, la coincidencia de elementos fijos en su descripción, como: "se encuentra atravesada por la carretera de (...)" y linda: "Sur (...) un camino que divide" y "Este, zona marítimo terrestre".

No teniendo la finca registral 14467 de Mojácar su base gráfica inscrita, habría que tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre ambas fincas, registrales 9858 y 14467 Mojácar, al objeto de determinar su ubicación diferente, lo que posibilitaría la inscripción de ésta, con los linderos determinados de acuerdo con la representación gráfica aportada.

#### B) Fundamentos de Derecho:

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

II. En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s:

– Principio de determinación que resulta de los artículo [sic] 9 de la Ley Hipotecaria, que establece que en toda inscripción que se realice en el Registro, y según su regla 1.<sup>a</sup> se hará constar, la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título; y artículo 51.2.<sup>a</sup> del Reglamento, conforme al cual, la situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el

nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

– Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas –normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones–, que en su artículo 36 establece que si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el Registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva de suspensión por término de noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

– Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que se otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

– Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, la inscripción deberá contener la inscripción gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

– Resolución de 7 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que establece que deberá aportarse para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción, ya sea la segregada o el resto.

– Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, redactado por el apartado cinco del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por D. 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, donde: 1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

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

C) Acuerdo de calificación negativa:

El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por el/los defecto/s subsanable/s indicado/s.

En su caso, la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deber ser solicitado por la titularidad de la/s finca/s.

Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

Mojácar, el día de la fecha indicado al pie de la presente nota de calificación negativa.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramón Alconchel Sáiz-Pardo registrador/a de Registro Propiedad de Mojácar a día veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. D. F., abogada, en nombre y representación de doña G. F. G., interpuso recurso el día 4 de enero de 2024 mediante escrito en el que se alegaba lo siguiente:

«Primero. Con fecha 7 de julio, 2023, fue presentada en este registro copia auténtica de la escritura otorgada en Málaga, con fecha 02/06/2023 ante la notaría doña María del Carmen Casasola Gómezaguado, con número de protocolo 1676/2023, a la que se acompañaron los siguientes documentos: Testamentos otorgados en Vera el 17 de julio de 1968, ante el notario don Alfonso García Aynat, con los números 750 y 751 de protocolo, certificado del Registro General de Acto de Última Voluntad, de fecha 20 de abril de 1993; Escritura de aceptación de herencia otorgada el 6 de noviembre de 2015, ante el notario de Mojácar, do [sic] Diego Ortega Leyva con el número 2060 de protocolo; Documentos sucesorios de don A. F. G.: testamento otorgado en Málaga, el 25 de noviembre de 2015, ante la notaria doña Carmen Casasola Gómez-Aguado, con el número 1837 de protocolo; Certificado de defunción expedido el 28 de febrero de 2021 por el Registro Civil de Málaga; Certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad, d [sic] fecha 6 de abril de 2021.

Segundo. En dicho documento, los herederos de doña A. G. F. y de D. A. F. C., efectúan adición de herencia, adjudicándose la finca número 9858, del término municipal de Mojácar, en el modo en que se hace constar en la aludida escritura pública.

Tercero. Con fecha 19 de julio de 2023, el documento referido resultó con la siguiente calificación negativa: No constan los linderos actualizados de la finca 9858 tras

las segregaciones practicadas, remitiéndose el título a los que constan en el Registro como linderos de la finca matriz. Observando que la finca matriz –antes de practicar las segregaciones– linda por el levante con zona marítima, a efectos de poder establecer si procede la correspondiente notificación al Servicio Provincial de Costas en Almería para el caso de que dicho resto colindase con zona marítima, se hace necesario determinar los linderos actuales de la finca 9858 de Mojácar.

Dicho requerimiento fue evacuado con fecha 19 de septiembre, 2023, habiendo aportado la parte interesada, desde la notaría autorizante, diligencia complementaria en la que se determinan los linderos del resto de la finca registral 9858 del término municipal de Mojácar, estableciendo que, según certificado expedido por don J. A. H. G., Arquitecto técnico, que ha sido exhibido a la notario autorizante, dichos linderos son los siguientes: “norte, parcelas con referencia catastral 3801005XG01308 y 3801006XG0130B; sur, calle (...); este, zona de protección marítimo terrestre; oeste parcelas con referencia catastral 3801031XG0130B y 3801027XG0130B y (...)”.

Cuarto. Con fecha 10 de octubre de 2023, resultó una nueva calificación negativa, en la que el Sr. Registrador introdujo un motivo ex novo, no aducido en la primera resolución de fecha 19 de septiembre de 2023, que requería exclusivamente la delimitación de los linderos a efectos de la preceptiva notificación al Servicio Provincial de Costas de Almería, al lindar la finca con zona marítimo terrestre, siendo la resolución dictada del siguiente tenor literal:

Habiéndose realizado una búsqueda en los índices del Registro con los nuevos datos aportados, y consultado el Catastro, así como el servicio en línea, que establece la demarcación registral, denominado “Geo portal”, se aprecia que la finca que se encuentra dentro de los linderos aportados, podría ser la parcela catastral 3801007XG0130B.

Dicha parcela se corresponde, a su vez, con otra finca ya inscrita, titularidad de personas distintas a los causantes en el precedente documento, por lo que se hace necesario aportar la representación gráfica georreferenciada del resto de la finca 9858, objeto de transmisión, expresando las coordenadas georreferenciadas de sus vértices para poder ubicar con exactitud el citado resto y determinar con seguridad que se trata de fincas diferentes.

Una vez más, la parte interesada, evacuando el trámite conferido, con fecha 13 de octubre, aportó CD/DVD RW, contenedor de dos archivos tipo GML, nombrados “parcelaGMLweb\_04064A00600390” y “parcelaGMLweb\_3801007XG0130B”, mediante los que quedaba patente –así como en virtud del informe topográfico previamente aportado– que la finca 9858, del término municipal de Mojácar, corresponde con las referencias catastrales 3801007XG0130B0001ZY y 04064A006003900000IW, lindando al norte, con la finca correspondiente a la referencia catastral 3801006XG0130B (amén de con la finca catastral 3801005XG01308, en el mismo punto cardinal).

No obstante, lo anterior, el Sr. Registrador, con fecha 23 de noviembre, 2023, resolvió lo siguiente:

(...) visualizados en la herramienta auxiliar de bases gráficas del registro, se vuelve a localizar la parcela catastral 3801007XG0130B0001ZY, coincidente en titularidad con la finca 14467 de Mojácar, existiendo, además, la coincidencia de elementos fijos en su descripción, como: “se encuentra atravesada por la carretera de (...)” y linda: “Sur (...) un camino que divide” y “Este, zona marítimo terrestre”. No teniendo la finca registral 14467 de Mojácar su base gráfica inscrita, habría que tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre ambas fincas, registrales 9858 y 14467 Mojácar, al objeto de determinar su ubicación diferente, lo que posibilitaría la inscripción de ésta, con los linderos determinados de acuerdo con la representación gráfica aportada.

Tercero [sic]. Descendiendo al caso que nos ocupa resulta que lo que interesan los herederos de doña A. G. F. y de D. A. F. C., es la inscripción de adición de herencia relativa a la finca número 9858 del término municipal de Mojácar, formalizada mediante escritura

pública otorgada en Málaga, con fecha 2 de junio, 2023. A tales efectos, se han consignado los documentos legalmente exigidos, concretamente, los siguientes documentos:

- a) El testamento, que es el título que ordena la sucesión y clave en la calificación registral (artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y se comprobará que la finca adicionada no ha sido legada a persona distinta.
- b) Certificado del Registro General de Actos de Últimas Voluntades, que probará que es el último testamento otorgado y por tanto el vigente.
- c) Certificado de defunción, imprescindible para que se abra la sucesión (artículo 76 Reglamento Hipotecario).

Asimismo, conforme exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el bien que pretende inscribirse –finca 9858, Mojácar– consta previamente inscrita a favor de los causantes, de lo que se concluye que no existe motivo legal alguno que ampare la calificación negativa otorgada por el Sr. Registrador, respecto a la escritura de adición de herencia, presentada por los legítimos titulares inscritos –doña A. G. F. y D. A. F. C.–, no siendo exigible, en contra de la fundamentación jurídica que contiene la resolución impugnada, que al acto de transmisión mortis causa que pretende inscribirse, sobre la referida finca, contenga la inscripción gráfica georreferenciada con expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, toda vez que dicho requisito solo resulta exigible, conforme al artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, en supuestos de inmatriculación de finca.

En definitiva, dado que lo que pretenden los herederos de los titulares registrales, es sencillamente inscribir una adición de herencia, de finca previamente inmatriculada, el argumento esgrimido por el Sr. Registrador no resulta conforme a Derecho, vulnerando, de forma flagrante, preceptos de carácter sustantivo (artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria), pues, con independencia de la referencia geográfica que corresponda a dicha finca, la inscripción de la adición de herencia debe llevarse a cabo, en cualquier caso –al cumplir la solicitud con los requisitos exigidos en el apartado a) del artículo 9 y en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria–.

Por último, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, redactado por el apartado cinco del artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de Junio, así como el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D. Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, 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, siendo esta posibilidad absolutamente potestativa para el interesado y por tanto, no impeditiva de la inscripción misma (al tratarse de una transmisión mortis causa de finca inmatriculada).

Cuarto [sic]. En relación con la descripción de la finca objeto de inscripción –situación física detallada, datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y demás datos descriptivos– nada obsta, conforme dispone el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria, a que se incorpore a la inscripción de adición de herencia, la descripción que consta en la diligencia complementaria otorgada por doña M.<sup>a</sup> del Carmen Casasola Gómez Aguado, en la que se determinan los linderos del resto de la finca registral 9858 del término municipal de Mojácar.

Linderos que constan certificados por don J. A. H. G., Arquitecto técnico, así como exhibidos al notario autorizante, siendo los siguientes:

“norte, parcelas con referencia catastral 3801005XG01308 y 3801006XG0130B; sur, calle (...); este, zona de protección marítimo terrestre; oeste parcelas con referencia catastral 3801031XG0130B y 3801027XG0130B y (...)”.

Huelga añadir que esta parte no ha solicitado la incorporación de la certificación gráfica catastral, conforme a lo establecido en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, sino, exclusivamente, la inscripción de la adición de herencia, así como la incorporación de datos de descripción literaria, debidamente certificados por la incorporación de informe

topográfico pericial, a la escritura pública que pretende inscribirse, toda vez que la finca titularidad de la comunidad hereditaria no está coordinada gráficamente con el catastro.

Quinto. Consecuentemente, no resulta de recibo, el argumento contenido en el expositivo de hechos de la resolución impugnada, del siguiente tenor literal:

No teniendo la finca registral 14467 de Mojácar su base gráfica inscrita, habría que tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley C.S.V.: (...) Hipotecaria, sobre ambas fincas, registrales 9858 y 14467 Mojácar, al objeto de determinar su ubicación diferente, lo que posibilitaría la inscripción de ésta, con los linderos determinados de acuerdo con la representación gráfica aportada.

Pues, en esencia, el Sr. Registrador, lo que lleva a cabo es una priorización incomprensible y arbitraria de los presuntos derechos del titular de la finca 14467, a pesar de que esta no tiene tampoco su base geográfica inscrita y de que dicha finca –conforme sostiene la propia resolución– corresponde con la referencia catastral 3801007XG0130B, la cual linda al sur –según informe topográfico incorporado mediante diligencia complementaria de 13 de octubre, 2023–, con la finca titularidad, por título mortis causa, de la finca catastral 3801007XG0130B0001ZY, que corresponde con la finca registral 9858.

Por lo que antecede; a la Dirección General de Seguridad y de Fe Pública suplico:

1. Que tenga por presentado este escrito de recurso contra la calificación negativa de fecha 23 de noviembre, 2023, referencia 40/192 (...) y en virtud de las alegaciones formuladas, no siendo requisito exigible la incorporación de la descripción gráfica georreferenciada –ni la certificación gráfica catastral– a efectos de inscribir una adición de herencia, estime el presente recurso ordenando al Sr. Registrador de Mojácar inscribir el título presentado con fecha 7 de julio, 2023, incluyendo la descripción literal de sus lindes, debidamente certificados e incorporados a la escritura de adición de herencia.
2. Que conforme dispone el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, se proceda a dar traslado del presente recurso al notario autorizante para que formule alegaciones en el pazo de 5 días.
3. Que, conforme dispone el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se otorgue por el órgano administrativo, si fuera necesario, un plazo de 10 días a efectos de subsanación.»

Posteriormente, la recurrente presentó un escrito complementario al de interposición del recurso en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera. En la resolución impugnada, de fecha 23 de noviembre, 2023, se contiene la siguiente manifestación:

“Habiéndose realizado una búsqueda en los índices del Registro con los nuevos datos aportados, y consultado el Catastro, así como el servicio en línea, que establece la demarcación registral, denominado ‘Geo portal’, se aprecia que la finca que se encuentra dentro de los linderos aportados, podría ser la parcela catastral 3801007XG0130B.”

Al respecto de lo cual, procede efectuar las siguientes manifestaciones:

- 1.1 La parcela catastral 3801007XG0130B, referida en la resolución impugnada, aparece identificada –en el catastro en línea– con los dígitos 3801007XG0130B0001ZY, por tanto, ambas referencias catastrales identifican la misma parcela.
- 1.2 La finca registral 14467, aludida en la resolución impugnada, fue inscrita a nombre de D. F. F. A., el 11 de julio, de 1987, mientras que la finca titularidad de los cónyuges doña A. G. F. y D. A. F. C. –causantes de mi representada– fue inscrita, con anterioridad, concretamente, el día 27 de enero de 1971.

Consecuentemente, con lo anterior, en virtud del principio de prioridad registral, el derecho previamente inscrito –titularidad de la comunidad hereditaria de la que forma parte mi representada– tendría prioridad jerárquica sobre todos aquellos derechos que ingresasen después (artículo 25 de la Ley Hipotecaria), así como superioridad

excluyente que supone el cierre del Registro a todos los actos incompatibles con un derecho ya inscrito (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, el derecho de mi mandante, así como el del resto de miembros de la comunidad hereditaria, sería absolutamente prioritario respecto al del titular de la finca 14467, D. F. F. A. (en el hipotético supuesto de que ambas fincas refiriesen a los mismos lindes).

Curiosamente, la resolución que se impugna elude mencionar el relevante dato de la fecha de inscripción de cada una de las fincas, a pesar de la trascendencia que ello presenta en orden al principio de prioridad invocado.

Segunda. La finca registral 14467 fue adquirida, entre otras, mediante escritura de compraventa, de fecha 24 de mayo, 1946, otorgada por F. F. A., al óbito A. F. C.

Posteriormente, mediante auto de fecha 28 de octubre, de 1986, habiendo fallecido A. F. C., sin haber otorgado disposiciones testamentarias, fueron declarados herederos sus dos hijos, entre ellos, F. F. A. quién aceptó la herencia mediante escritura pública de fecha, 11 de julio, 1987, en cuyo apartado 14 se hace descripción literal de los lindes referentes a la finca registral 14467, del siguiente tenor.

Porción de terreno en el pago denominado (...), término de Mojácar de 46 áreas, 46 centiáreas; se encuentra atravesada por la carretera de (...), y linda norte con F. A. C. y J. L. G. G.; Sur porción de la total que se adjudicará a A. F. A., mediante un camino que divide la principal; Este, zona marítimo terrestre; y Oeste, J. L. G. G. y A. D. G.

De otra parte, la finca 9858, titularidad de la comunidad hereditaria, de la que forma parte mi mandante, fue adquirida por la sociedad de gananciales de sus causantes, mediante escritura pública de fecha 10 de noviembre, 1970, por compra a D. F. M. S. y D. V. P. M., registrada al tomo 724, libro 106, folio 119, finca 9.055.

Asimismo, los cónyuges adquirieron en la misma escritura, la finca inscrita en el tomo 738, libro 110, folio 53, finca 5468, procediendo, posteriormente, mediante escritura de fecha 26 de enero, 1971, a su agrupación e inscripción registral en una sola finca – la 9858– inscrita al tomo: 757 Libro: 114 Folio: 38 de fecha: 01/09/1975.

La referida finca contiene la siguiente descripción literal:

Un trance de tierra de secano laborales e inculto, dividido por la carretera (...), término de Mojácar, de cabida cinco hectáreas, setenta y tres áreas, cuarenta y una centiáreas.

Y linda: Norte, A. L. C., A. C., D. y D. G. C., Banco de Bilbao y el Patrimonio Nacional del Estado; Sur, camino (...), D. G. C., M. F. C., herederos de F. F. A. y el Patrimonio Nacional de Estado; Levante, Banco de Bilbao, Patrimonio Nacional del Estado y zona marítima; y Poniente, camino (...), A. L. C., F. F. C. y D. G. C.

De los antecedentes expuestos en este apartado pueden extraerse las siguientes conclusiones:

2.1 Que, en contra de lo que pone de manifiesto la resolución impugnada, las fincas registrales 14467 y 9858 no presentan la misma descripción gráfica de lindes pues, entre otros datos, esta última, titularidad de la comunidad hereditaria de la que forma parte mi mandante, nunca ha lindado con las fincas de J. L. G. G. (titular de las catastrales 3801001XG0130B0001DY/3801030XG0130B0001OY). Al contrario que la finca 14467 que resulta colindante con las mismas.

Lamentablemente, la resolución impugnada ha obviado efectuar una transcripción literal de los lindes que obran en sendas escrituras públicas, de cuyo cotejo pueden deducirse las discrepancias puestas de manifiesto en este escrito.

2.2 Que en el supuesto de que se tratase de la misma finca material se daría la circunstancia, entonces, de que cuando F. F. A. aceptó la herencia de su causante ab intestato se incluyó en el inventario de bienes una finca que ya no pertenecía al óbito A. F. C., toda vez que el 10 de noviembre, de 1970 fue adquirida por los causantes de mi representada, con fecha 26 de enero de 1971, agrupada junto a la finca registral 5468 y finalmente inscrita por agrupación, con fecha 1 de septiembre, 1975, identificada con la registral 9858.

2.3 Que como ya se mencionó en párrafos precedentes, de tratarse de la misma finca material resultaría de aplicación el principio de prioridad registral.

Tercero. El titular registral de la finca 14467, F. F. A., es perfectamente conocedor de que la finca catastral 3801007XG0130B0001ZY/3801007XG0130B, no le pertenece, motivo por el cual no ha hecho uso de esta, a pesar de haberla adquirido supuestamente, por título mortis causa, en 1986, permaneciendo dicha parcela absolutamente expedita (sin vallar y sin edificar).

Una vez fallecido don A. F. C., en el año 1993, procedió entonces a proclamarse (junto a su esposa) titular de la misma en el catastro, con la expectativa de adquirirla por prescripción adquisitiva -aprovechando la circunstancia de que los herederos del finado no residen en la provincia de Almería, probablemente, "bien asesorado" por algún "letrado de la vecindad" que presumiblemente contribuye a "relacionarse" con órganos y autoridades administrativas, de manera hartamente "beneficiosa" para sus clientes.

Cuarto. Del contenido del presente escrito, junto al del escrito que complementa, de fecha 26 de diciembre, 2023, pueden extraerse las siguientes conclusiones impugnatorias, de la resolución de fecha 23 de noviembre, 2023:

4.1 Lo que han solicitado los herederos de los titulares registrales de la finca 9858 consiste sencillamente en inscribir una adición de herencia, de finca previamente inmatriculada, no siendo exigible para tal fin presentar la inscripción gráfica georreferenciada con expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, al cumplir la solicitud con los requisitos exigidos en el apartado a) del artículo 9 y en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4.2 Nada obsta, conforme dispone el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria, a que se incorpore a la inscripción de adición de herencia, la descripción que consta en la diligencia complementaria otorgada por la notario Dña. M.<sup>a</sup> del Carmen Casasola Gómez Aguado, en la que se determinan los linderos de la finca registral 9858 del término municipal de Mojácar, certificada por perito acreditado, sin perjuicio de que posteriormente pueda acudir el interesado a la coordinación geográfica catastral descriptiva, mediante el procedimiento contemplado en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

4.3 La finca registral 9858 no se trata de un "resto", como inapropiadamente se la denomina en la resolución impugnada, sino de una finca constituida por agrupación de las fincas 9.055 y 5468, mediante escritura de fecha 26 de enero, 1971, tal y como consta en el histórico de la inscripción registral de la referida finca 9858.

4.4 La finca titularidad 9858 de mi representada -y del resto de herederos-, nada tiene que ver -según descripción de lindes- con la finca 14467, titularidad de F. F. A., siendo el único nexo de unión que este tiene con la misma, el deseo de hacerla propia mediante prescripción adquisitiva del dominio, por el transcurso de 30 años -motivo por el cual, hasta el momento, dicho titular registral no ha efectuado ningún acto de disposición sobre la finca catastral 3801007XG0130B0001ZY/3801007XG0130B, más allá de llevar a cabo pequeños actos posesorios -como el depósito esporádico de materiales de construcción o el aparcamiento de camiones-. Al respecto, cabe señalar que los legítimos titulares de la finca 9858, han requerido notarialmente al poseedor sin título, F. F. A., para que desista de sus pretensiones adquisitivas, cesando en la realización de actos posesorios -no consentidos por los titulares- sobre la misma.

4.5 En caso de que las fincas registrales 9858 y 14467, refirieran a la misma finca material -extremo que no compartimos- debería aplicarse el principio de prioridad registral atendiendo, ineludiblemente, a la fecha de inscripción registral, resultando prioritario la finca 9858, frente a la finca 14467.

En virtud de lo expuesto, solicitamos:

1. Que conforme dispone el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, se proceda por el Registro de la Propiedad de Mojácar, a dar traslado del presente recurso al notario autorizante para que formule alegaciones en el pazo de 5 días.

2. Que, en caso de ser desestimadas las alegaciones formuladas, por el Sr. Registrador, se eleve el expediente a esta Dirección General para la resolución del recurso (...).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 24 de enero de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 y 5 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 47 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2014, 26 y 27 de abril y 7 de septiembre de 2017 y 21 de marzo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 1 y 9 de mayo y 7 de noviembre de 2022, 16 de junio, 3 de julio y 7 de noviembre de 2023 y 9 de enero de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de adición de herencia, los herederos pretenden inscribir el dominio de la finca registral 9.858 del término de Mojácar, que es objeto de una primera calificación negativa, por no expresarse los linderos de la finca, manteniéndose los linderos originarios de la finca, antes de que fuera objeto de sucesivas segregaciones. Dicha nota de calificación no fue recurrida, procediendo a subsanarse mediante diligencia notarial en la que se hacen constar los linderos.

2. Remitida telemáticamente dicha diligencia al Registro de la Propiedad, es objeto de nueva calificación negativa, puesto que los linderos expresados podrían coincidir con los de la parcela catastral 3801007XG0130B, que se corresponde, a su vez, con otra finca ya inscrita, titularidad de personas distintas de los otorgantes, por lo que entiende el registrador necesario que se aporte la georreferenciación de la finca 9.858, objeto de transmisión, expresando las coordenadas georreferenciadas de sus vértices para poder ubicar con exactitud el citado resto y determinar con seguridad que se trata de fincas diferentes, puesto que se trata de una finca resto no descrita.

3. Se vuelve a subsanar el defecto alegado por el registrador, aportando dos ficheros en formato GML con la georreferenciación de la finca cuya inscripción por título de dominio por causa de adición de herencia se pretende, siendo objeto de nueva calificación negativa, esta vez porque la georreferencia aportada coincide con la parcela catastral 3801007XG0130B0001ZY, cuya titularidad catastral coincide con la titularidad de la finca 14.467 del término de Mojácar, existiendo además la coincidencia de elementos fijos en su descripción, tales como la carretera que atraviesa la finca, lindando al sur con un camino que divide y al este, zona marítimo-terrestre, sin que se haya solicitado la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tanto para la finca 9.858 como para la finca 14.467, para determinar su ubicación diferente, sus linderos y superficie.

4. La recurrente alega que lo que se pretende es inscribir el dominio a nombre de los herederos de los titulares registrales, en virtud de una adición de herencia, de finca previamente inmatriculada, sin que sea necesario para ello aportar georreferenciación ninguna, ni tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, circunstancia esta potestativa para el titular del dominio o cualquier derecho real. Y respecto a la situación física detallada, con los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y demás datos descriptivos, nada obsta a que se incorpore la descripción de la finca contenida en la diligencia de subsanación de la escritura de adición de herencia, otorgada por la notaria autorizante del título calificado, donde se determinan los linderos del resto de la finca registral 9.858 del término municipal de Mojácar. Sin embargo, con ello parece que la

recurrente discute ahora las dos notas de calificación anteriores, no recurridas, debiendo limitarse el conocimiento del recurso a la nota de calificación impugnada.

5. Para analizar el supuesto de hecho de este recurso, debemos partir del trascendental cambio operado en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Con la reforma se pasa de un sistema de transcripción o arrastre de la descripción de la finca, cuando el registrador tiene dudas de los cambios operados en la descripción literaria a un sistema de calificación de los elementos descriptivos de la finca relacionados en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Por ello, para practicar cualquier asiento, ya en vigor la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, el registrador ha de poder ubicar la finca sobre la cartografía catastral, para poder calificar su descripción y su relación con los colindantes, comprobando que la situación física detallada declarada en el título coincide con la que resulta del Registro, se solicite o no la incorporación de la georreferenciación de la finca. Es decir, la Ley 13/2015 proscribía del Registro, aunque estén inscritas, fincas cuya realidad material no puede determinarse sobre el territorio. Es decir, ya no es posible arrastrar la descripción que resulta del Registro de una finca, sino que debe clarificarse su situación física. Igualmente, tampoco pueden modificarse los linderos registrales, cuando, a juicio del registrador, los ahora expresados coinciden con los de otra finca registral con referencia catastral está inscrita, lo que constituye una prueba de mejor derecho que permite ubicar la finca colindante sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria.

6. A diferencia de lo que defiende la recurrente en su escrito de interposición del recurso, sí hay obstáculo, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, a que se inscriba la descripción de la finca 9.858 que consta en la diligencia complementaria de la escritura de adición de herencia, puesto que los linderos expresados son idénticos a los de otra finca registral inscrita a nombre de persona distinta, pues ello es contrario al principio hipotecario de especialidad, dada la posibilidad de incurrir en una doble inmatriculación conflictiva, como situación patológica que debe prevenirse con la calificación registral, no solo en materia de inmatriculaciones. Sino también respecto de fincas inscritas con una descripción meramente literaria y, por tanto, relativamente elástica.

7. La finca registral 9.858 se describen en el título como: «Un trance de tierra de secano laborales e inculto, dividido por la carretera (...), término de Mojácar, de cabida actualmente 6.060 metros cuadrados, que linda norte, parcelas con referencia catastral 3801005XG01308 y 3801006XG0130B; sur, calle (...); este, zona de protección marítimo terrestre; oeste parcelas con referencia catastral 3801031XG0130B y 3801027XG0130B y (...)». Dicha finca fue adquirida por los causantes mediante escritura de compraventa otorgada en el año 1970, como finca 9.055, junto con la finca registral 5.048, con la que se agrupa para formar la registral 9.858, cuya descripción inicial era: «Un trance de tierra de secano laborales e inculto, dividido por la carretera (...), término de Mojácar, de cabida cinco hectáreas, setenta y tres áreas, cuarenta y una centiáreas. Y linda: Norte, A. L. C., A. C., D. y D. G. C., Banco de Bilbao y el Patrimonio Nacional del Estado; Sur, camino (...), D. G. C., M. F. C., herederos de F. F. A. y el Patrimonio Nacional de Estado; Levante, Banco de Bilbao, Patrimonio Nacional del Estado y zona marítima; y Poniente, camino (...), A. L. C., F. F. C. y D. G. C.».

8. Sobre esta finca se efectuaron diversas segregaciones, quedando un resto no descrito, por aplicación del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, cuya inscripción ahora se solicita. Por ello, es incorrecta la apreciación de la recurrente, cuando declara en su escrito complementario: «La finca registral 9858 no se trata de un “resto”, como inapropiadamente se la denomina en la resolución impugnada, sino de una finca constituida por agrupación de las fincas 9.055 y 5468». Habiéndose practicado segregaciones, como lo demuestra la nota de calificación registral y la desproporción superficial entre la inscripción 1.ª de agrupación de 57.341 metros cuadrados y la que ahora se pretende inscribir de 6.060 metros cuadrados, la finca registral 9.858 es hoy un resto no descrito de segregaciones anteriores, que se practicaron de la superficie inicial de dicha finca, de la que quedan los metros cuya inscripción ahora se solicita. Pero, la

posibilidad de mantener fincas resto no descritas al amparo del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, debe entenderse hoy superado, puesto que el citado precepto, tras la entrada en vigor de la redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, debe entenderse tácitamente derogado, no pudiendo aplicarse siquiera en los casos de pluralidad de segregaciones sin acceso registral. Así lo ha entendido esta Dirección General en la Resolución de 1 de mayo de 2022, cuando declaró: «Bajo un mismo folio real, y con un mismo número de finca registral, hoy un mismo código registral único, se cobijan dos fincas distintas plenamente vigentes, esto es, dos objetos jurídicos inmobiliarios diferentes, con distinto historial jurídico para cada uno de ellos, y hasta con posible distinta titularidad y cargas: la finca llamada “resto”, y la finca llamada “superficie pendiente de segregar”. Así por ejemplo, la finca correspondiente a la “superficie pendiente de segregar”, aunque conserva su existencia y vigencia en los libros registrales, queda camuflada y casi oculta e indetectable en los índices informáticos y aplicaciones de gestión registral, por ejemplo frente a potenciales embargos contra su titular registral, al no tener número propio ni folio real propio, sino que aparece “tapada” por el identificador “único” y registro de la base de datos correspondientes a la finca llamada resto». Como consecuencia de ello, la Resolución de esta Dirección General de 16 de junio de 2023 declaró que es posible inscribir la declaración de resto que rectifica la descripción de una finca, que fue objeto de expropiación previa, que no accedió al Registro, siempre que quede georreferenciada la porción no expropiada, sin que sea preciso georreferenciar también la parte expropiada ni inscribir formalmente tal expropiación.

Por ello, esta Dirección General considera que en el presente caso, habiendo sido la finca objeto de la escritura objeto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la citada Ley 13/2015, siendo la misma una finca resto no descrita, le es aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2017, respecto de segregaciones previas a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, presentadas en el Registro tras la entrada en vigor de la citada ley, en el sentido de exigir la georreferenciación de la finca 9.858, como resto no descrito, como circunstancia necesaria del asiento para ubicar la misma sobre el territorio. Y ello porque la citada finca es una resultante de la nueva ordenación de la propiedad, tras sucesivas segregaciones previas. Y ello debe ser así en el presente caso, puesto que los linderos expresados por los interesados coinciden con los de otra finca registral, inscrita a nombre de personas distintas con lo que, de admitirse la petición de los recurrentes, se estaría dando acceso registral a una doble inmatriculación que, como situación patológica del contenido del Registro, se proscribe por la Ley Hipotecaria. En conclusión, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de julio de 2023, con carácter general, en los casos de formación de finca por segregación y correlativa descripción del resto, resulta necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones, y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción que se efectúa de la finca resto, máxime si esta discordancia se refiere a la ubicación de la finca registral, elemento de suma importancia, como ocurre en el presente caso.

9. Además de lo dicho anteriormente, hay que destacar que uno de los archivos GML presentados determinan que la finca tiene una superficie de 4.292 metros, puesto que el otro se refiere al edificio ubicado dentro de la parcela y, por tanto, dentro de su superficie. Por tanto, no hay coherencia entre la superficie que resulta del título, 6.060 metros cuadrados y la que resulta del archivo GML, 4.292 metros cuadrados, lo que requiere la subsanación del título, para que los otorgantes consientan la nueva descripción. Y es que, como ha dicho esta Dirección General en Resoluciones como la de 15 de junio de 2020, es la delimitación georreferenciada la que determina la superficie y linderos de una finca (y no a la inversa). Y como dijo la Resolución de 9 de enero de 2024, la descripción literaria que de la finca se hace en el título presentado y la base gráfica aportada han de coincidir.

10. El impedimento que existe para la inscripción, según la nota de calificación registral es la coincidencia de los linderos y de la geometría de la finca aportada por el promotor con la parcela con referencia catastral 3801007XG0130B0001ZY, que según el registrador se corresponde con la identidad de la finca 14.467 de Mojácar, que tiene inscrita dicha referencia catastral. La finca 14.467 se describe como: «Porción de terreno en el pago denominado (...), término de Mojácar de 46 áreas, 46 centiáreas; se encuentra atravesada por la carretera (...), y linda norte con F. A. C. y J. L. G. G.; Sur porción de la total que se adjudicará a A. F. A., mediante un camino que divide la principal; Este, zona marítimo terrestre; y Oeste, J. L. G. G. y A. D. G.». La parcela catastral citada tiene una superficie de 4.292 metros cuadrados, es decir, 354 metros cuadrados menos que la superficie registral, por lo que se cumplían los requisitos para poder declarar la referencia catastral como correspondiente, conforme al artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. De dicha descripción, el lindero clave para determinar que estamos ante dos fincas distintas es que la finca 14.467 linda al sur con una porción de la total, que se adjudicará a don A. F. A., que es el causante de la recurrente que ahora solicita la inscripción de la finca 9.858, con la geometría de la finca 14.467.

11. Esa situación descriptiva que resulta del lindero sur determina que, no hay en el contenido registral una doble inmatriculación, como patología consistente en la apertura de más de un folio registral para una misma realidad física, sino ante indeterminación de la ubicación de la finca 9.858 de Mojácar, como finca resto no descrito, que ha de localizarse en el sur de la finca 14.467, atravesada por una, que debería situarse al norte de la finca 9.858. Al contrario, dicha doble inmatriculación conflictiva podría producirse de admitir la pretensión de la recurrente, dada la coincidencia de los linderos del título con los de otra finca registral ya inscrita, constando en su inscripción su referencia catastral, que acredita los linderos de la misma. Ello que determinaría la apertura de más de un folio registral para una sola realidad física, situación que el registrador trata de prevenir con su nota de calificación.

12. Además, también implicaría que una sola referencia catastral se referiría a dos fincas registrales. Y como ha declarado esta Dirección General, en Resoluciones como la de 5 de octubre de 2023, no cabe asignar a una finca una determinada referencia catastral si ésta ya aparece registralmente asignada a otra finca. Ello constituiría una inexactitud registral que sólo puede salvarse si media el consentimiento del titular de la finca que ya tiene asignada esa referencia catastral. En el presente caso, los linderos cuya inscripción se solicita no pueden inscribirse no solo porque coincidan con los de otra finca registral, con referencia catastral inscrita y con una titularidad registral diferente, sino porque además, dichos linderos no coinciden con la realidad física que resulta del Registro, como hemos dicho al analizar el lindero sur de la finca 14.467, sin que se incorpore al título la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca 9.858, como ordena el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

13. Ciertamente, la incorporación de una georreferenciación es potestativa para el interesado cuando existe una discordancia con la realidad física, es decir, cuando no se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Esta se puede producir, como declaró esta Dirección General en Resoluciones como la de 9 de enero de 2024, porque con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que pudiera incorporarse su georreferenciación para completar la descripción de la finca, acreditando su ubicación, localización y delimitación física de la finca, que se individualizaba con una descripción meramente literaria, que resiste cierta imprecisión. Pero, tras la entrada en vigor de la citada ley, no puede mantenerse la práctica de asientos relativos a fincas, que no pueden identificarse sobre el territorio, siquiera relativamente. Añade la Resolución de 7 de noviembre de 2023 que esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión. Y ello es, precisamente, lo que no ocurre en el

presente caso, puesto que el registrador no puede ubicar indubitadamente la finca en el territorio para calificar su descripción, puesto que la descripción propuesta le lleva a la ubicación ocupada por una finca registral distinta. Todas las notas de calificación del registrador han tenido por objeto intentar determinar la ubicación física detallada de la finca registral 9858, para cumplir con lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, previniendo la inexactitud registral que supone cualquier peligro de doble inmatriculación, que trata de evitar con la solución de tramitar sendos expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para ambas fincas implicadas.

14. Además, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2014, la rectificación de la descripción de una finca, en el presente caso los linderos, puede hacerse tomando como base la certificación catastral, siempre que exista identidad en la descripción y titularidad de la finca registral y la de la catastral, lo que no ocurre en el presente caso. Y como se desprende de la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de 26 y 27 de abril de 2017, la rectificación descriptiva debe justificarse por el interesado, aportando certificación catastral, sin olvidar que la identificación registral de la finca, como base física sobre la que se proyectan los derechos reales inscritos, compete al registrador, quien, si considera que no hay identidad, no puede, como se pretendía en el caso debatido en aquella resolución, dar acceso al Registro a la rectificación descriptiva. Por ello, el título calificado debe clarificar la ubicación de la finca resto no descrito, aunque sus segregaciones se practicaran antes de entrar en vigor la Ley 13/2015. Así se desprende de la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de marzo de 2018 y 9 de mayo y 7 de noviembre de 2022 de exigir la georreferenciación a la finca resto no descrita, cuando se solicite la práctica de un asiento sobre la misma, una vez ha entrado en vigor la redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

15. Por ello, el registrador podrá iniciar la tramitación de un expediente del artículo 199, que debe entenderse solicitado tácitamente por la aportación de los dos archivos GML, sin que sea necesaria declaración expresa en tal sentido, como se exige en la nota de calificación. Si la requiere el inicio del expediente del artículo 199 para la finca 14467, con el que el registrador pretende que cada titular dominical precise la ubicación física de cada finca. También se podrá instar notarialmente la tramitación del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Si solo se tramita el de la finca 9.858, dados los términos del escrito complementario al escrito del recurso, será difícil que ello se produzca, puesto que del mismo se desprende la existencia de una controversia sobre el particular, cuando declara la recurrente: «La finca titularidad 9858 de mi representada –y del resto de herederos–, nada tiene que ver –según descripción de lindes– con la finca 14467, titularidad de F. F. A., siendo el único nexo de unión que este tiene con la misma, el deseo de hacerla propia mediante prescripción adquisitiva del dominio, por el transcurso de 30 años –motivo por el cual, hasta el momento, dicho titular registral no ha efectuado ningún acto de disposición sobre la finca catastral 3801007XG0130B0001ZY/3801007XG0130B, más allá de llevar a cabo pequeños actos posesorios –como el depósito esporádico de materiales de construcción o el aparcamiento de camiones–. Al respecto, cabe señalar que los legítimos titulares de la finca 9858, han requerido notarialmente al poseedor sin título, F. F. A., para que desista de sus pretensiones adquisitivas, cesando en la realización de actos posesorios –no consentidos por los titulares– sobre la misma». Ello imposibilita la inscripción si no hay acuerdo respecto a las respectivas ubicaciones de la fincas, que no perjudique a tercero, o en defecto de acuerdo, que sea el juez quien determine a quien corresponde la titularidad del espacio físico, que constituye el sustrato de dos fincas registrales diferentes, sin que pueda atenderse al principio de prioridad, puesto que en el caso de existir doble inmatriculación, los principios hipotecarios se neutralizan y la cuestión debe resolverse por los criterios del Derecho Civil puro, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2023, con cita a la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2016, al declarar que la doble inmatriculación ha de resolverse conforme a los criterios del Derecho Civil puro, con

exclusión de las normas hipotecarias, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de publicidad legitimación y prioridad. En el presente caso, como entienden registrador y recurrente, de las descripciones de ambas fincas, atendiendo a los linderos, no existe coincidencia sobre su ubicación física.

Por todo lo razonado, 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, 13 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.