

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**13794** *Resolución de 29 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estepa a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca y subsiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don D. S. B. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Estepa, don José Alfonso Uceda Serrano, a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca y subsiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don D. S. B., la cual tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Estepa el día 13 de noviembre de 2023, se solicitaba el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, pretendiéndose la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción respecto de la finca registral número 5.831 del Ayuntamiento de La Roda de Andalucía.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Estepa, y una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Calificado el precedente documento presentado el día 13/11/2023, según el asiento 670 del Diario 146 de conformidad con los artículos 18 y 19 bis ambos de la ley hipotecaria se suspende su inscripción, por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos:

Hechos:

En la fecha indicada, se presentó para su inscripción instancia suscrita por Don D. S. B., para la rectificación de superficie, linderos e inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral 5.831 de La Roda de Andalucía, acompañada de: 1.º) certificado de superficie y georreferenciación emitido por Don J. A. S. P., Ingeniero en Geomática y Topografía, colegiado número (...); y 2.º) Informe catastral de Validación Gráfica, con CSV: (...)

Con fecha 23 de noviembre de 2023, se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de superficie, linderos e inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca, en el cual no se presentaron alegaciones por parte del colindante notificado.

Según el Registro se trata de una urbana: suelo urbanizable de uso industrial en el partido de (...), de 60 áreas y 15 centiáreas, que linda: al Norte, tierras de F. O.; Sur, la

de F. D. S., M. G. y F. O.; Este, camino nombrado de (...); y al Oeste, de B. R. Referencia Catastral: No Consta.

Los linderos de la finca permanecen inalterados desde la inmatriculación en el año 1978; cambiando la naturaleza de Rústica, Suerte de Olivar a Urbana, Suelo Urbanizable de Uso industrial en la inscripción 6.ª de 3 de julio de 2008.

Del historial registral resultan las siguientes transmisiones dominicales a lo largo de los años:

- inscripciones 1.ª de venta practicada en 1978,
- 2.ª de venta de igual año,
- 3.ª de herencia de 2006,
- 4.ª de venta de 2006,
- 6.ª de venta de 2008 y
- 10.ª de adjudicación en ejecución de hipoteca.,

Según el Certificado de superficie y georreferenciación citado, tras el levantamiento topográfico de los puntos de los linderos de la finca, situada en (...), Referencia Catastral 1484507UG4118S0001BY, se obtiene una superficie real de 10.167,04 metros cuadrados. La finca linda por el norte con la calle citada (...); ahora bien, por el este la finca linda con la finca con Referencia Catastral 1484508UG4118S.

Consultada la Sede Electrónica del Catastro, la finca con la cual linda por el este la finca 5.831, tiene como Referencia Catastral completa 1484508UG4118S0001YY, localizada en CI (...); está catastrada a nombre de la Mercantil Incipia Proyectos Inmobiliarios, y linda por el norte con la calle citada (...); ahora bien, por el noreste la finca linda con la finca con calle (...)

Se suspende la rectificación e inscripción solicitada por existir dudas fundadas sobre la posibilidad de que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria por el lindero este pues ha desaparecido un lindero fijo cual es el Camino (...), lo que unido a que existe una diferencia sustancial entre la cabida inscrita y la que resulta del certificado de superficie, impide apreciar la correspondencia entre ambas fincas.

#### Fundamentos de Derecho:

El artículo 199 de la ley hipotecaria regula el procedimiento a través del cual 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. Y añade que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

Es doctrina de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica, recogida (entre otras) en resolución de 10 de junio de 2022, que ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, dicho Centro Directivo ha venido reiterando que es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al

respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

Dicho procedimiento del artículo 199 es uno de los procedimientos que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, de cualquier magnitud y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación.

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

Asimismo es doctrina de la Dirección General citada, recogida en resoluciones (entre otras) de 22 de abril de 2016 y 14 de diciembre de 2021, que los motivos por los que puede el registrador rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca han de referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, supuesto este último apreciado en el título calificado, pues desde 1978 que la finca accede al Registro, esta ha lindando por el este con el camino (...), no modificando dicho lindero en ninguna de las seis transmisiones dominicales acaecidas y según el certificado aportado junto a la instancia, aparte de no describir la finca con sus linderos actuales, sino solo por referencia a la toma de datos topográficos de los puntos de la valla de cerramiento de la parcela con las parcelas colindantes, la finca pasa a tener una superficie de 10.167,04 metros cuadrados. Es decir, de los hechos concurrentes surge la duda de que exista alguna segregación y/o agrupación que no han accedido al registro y de se trate de la misma finca

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa al presentante y al Notario autorizante del Título o a la Autoridad Judicial que ha expedido el mandamiento, en la fecha y por los medios que se indicarán en las notas puestas al margen del asiento de presentación.-

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

De conformidad con el artículo (...)

Estepa, a la fecha de la firma electrónica El Registrador Fdo. José Alfonso Uceda Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Alfonso Uceda Serrano registrador/a de Registro Propiedad de Estepa a día veintitrés de febrero del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don D. S. B. interpuso recurso el día 25 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.—Que mediante instancia suscrita el día 13 de Noviembre de 2.023, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral 5831 del término de La Roda de Andalucía (Sevilla). Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Estepa, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

[reproducción literal de la nota de calificación]

Segundo.—Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la Finca 5.831, así como en sus linderos, sin embargo, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización Y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

En este caso planteado, nos encontramos ante una finca registral totalmente independiente de las colindantes [sic], o de la finca matriz, y por ende debe de existir una segregación previa inscrita en el mencionado Registro de la Propiedad, de lo contrario, es imposible su inscripción como finca registral, lo cual desvirtúa en cierta medida los razonamientos argumentados por el Sr. Registrador.

Por otro lado, nos encontramos precisamente, ante el inicio de un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de superficie, linderos, e inscripción de la representación gráfica georreferenciadas alternativa [sic] de la finca registra [sic] n.º 5.831 perteneciente a La Roda de Andalucía.

Evidentemente, existe discrepancia [sic] entre linderos, pero para ello se lleva a cabo el presente procedimiento que la ley dispone, que como he dicho anteriormente, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma. Con total certeza, no establecieron y delimitaron bien los linderos.

Tercero.—Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sr. Registrador gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

No olvidar, que en dicho procedimiento, se ha llevado a cabo la notificación al resto de colindantes, sin que ninguno de ellos presentasen alegación alguna.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto además del propio trámite sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Cuarto.—Siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos y no encontramos ante la calificación final tras lo que se pueda actuar en el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se ha denegado el inicio del propio expediente ab initio, esgrimiéndose que “por existir dudas fundadas sobre la posibilidad de que se encubra un negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria [sic] por el lindero este pues ha desaparecido un lindero fijo [sic] cual es el Camino (...), lo que unido a que existe una diferencia sustancial entre la cabida inscrita y la que resulta del certificado de superficie, impide apreciar la correspondencia entre ambas fincas”.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sr. Registrador no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal y como se expone a continuación:

a) Magnitud del exceso de cabida y modificación de todos los linderos de la finca: como se ha establecido en líneas superiores, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede ser empleado incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita, pues, su redacción no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa y, además, el mismo está dotado de amplios requisitos, trámites y garantías que justifican plenamente que su ámbito de aplicación se refiera a la modificación de cualquier magnitud de cabida, siendo esta afirmación doctrina reiterada del Centro Directivo al que nos dirigimos, por tanto la magnitud del exceso de cabida alegada por la Sr Registrador no puede ser en ningún caso acogida.

b) Respecto a la posibilidad de modificación de linderos de la finca: la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 10 de abril de 2019 estableció que la diferencia de linderos no impedía la inscripción: “6. Finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que “no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.21) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total/ coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. Artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)”.

Es evidente que los linderos que se hacen constar en la descripción literaria de la Finca que nos ocupa no son coincidentes con los que pretende esta parte inscribir, por

cuanto que los mismos no habrían sido modificados con las sucesivas transmisiones de las fincas colindantes, motivo por cual se solicita la modificación de éstos a fin de adaptar la descripción de la finca con los lindes reales actualizados, que son los que obran en el Registro de la Propiedad de Estepa a los cuales tiene acceso, pues del resto de fincas colindantes son todas ellas pertenecientes a la Mercantil Incipia Proyectos Inmobiliarios, así como la finca objeto de discrepancia relativa al lindero este, lindando la finca 5831 no con el camino nombrado (...), sino con la finca titularidad de la mercantil Incipia Proyectos Inmobiliarios, con referencia catastral 1484508UG4118S,

Así se aprecia del certificado de superficie y georreferenciación aportado por esta parte y emitido por D. J. A. S. P., ingeniero en geomática y topografía, e informe de validación gráfica. Además, tampoco se produce invasión de colindante, siendo lo que se pretende la rectificación, pues es evidente que, si los mismos coincidieran no sería necesario acudir a tal procedimiento en cuanto a esta modificación. Todos los colindantes han sido notificados y ninguno ha presentado alegaciones, así consta en el porcedimiento [sic] iniciado.

c): "Haberse segregado varias fincas de la misma".

Respecto al siguiente motivo en el cual se ampara la Sr. Registrador para calificar la instancia presentada por mí desfavorablemente, alega la misma que la Finca procede de una segregación previa, sin embargo, dicho motivo no puede ser la base para la calificación suspensiva por cuanto ni tan siquiera el mismo consta debidamente justificado.

La resolución de fecha 16 de julio de 2018 estableció que no bastan dudas "sic et simplciter" del registrador para denegar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por proceder de segregación, siendo necesaria la notificación a los propietarios de fincas colindantes para ser éstos quienes confirmen o no tales extremos: "así, en manto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2017 ya afirmó que "aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017)".

Aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente toda vez que el motivo de denegación se limita a expresar que la finca procede por segregación de otra inscrita, esto es, que encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria".

En términos similares, se pronuncian la Resolución de 26 de octubre de 2017, Resolución de 28 de noviembre de 2019 o Resolución de 8 de octubre de 2020.

Además, ni tan siquiera se manifiesta respecto al momento temporal en el que se produjo tal segregación, a qué fincas afectó o de qué manera, simplemente se basa en meras suposiciones.

Quinto.–Conclusión: "la solicitud encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecaria".

Todos los anteriores motivos, llevan a la Sr. Registrador a afirmar que la instancia presentada por esta parte "encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias; si bien, dicha afirmación es una mera conjetura pues ni tan siquiera se ha mencionado en su calificación qué operaciones se estarían encubriendo, motivo por el cual no se pueden realizar por esta parte mayores alegaciones al respecto.

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199,

limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas; sin embargo, y como ya debidamente se ha indicado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Sexto.—Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por la Sr. Registrador gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: “...esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que “aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de la descripción registral siempre será la resulte de la representación gráfica según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir: “En aplicación de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Por todo lo expuesto,

Solicito que, se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y lo elevó, con su expediente, a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 5 de diciembre de 2018 y 24 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 3 de junio de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 15 de junio, 26 de julio y 7 de noviembre de 2023.

1. Mediante instancia privada se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de la registral 5.831 del Ayuntamiento de La Roda de Andalucía. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y no habiéndose formulado alegaciones por los colindantes, el registrador suspende la inscripción solicitada por entender que no existe correspondencia entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica propuesta, basándose en la entidad del exceso de cabida declarado y en la supresión de un lindero fijo por el este, pudiéndose encubrir con ello negocios no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

El recurrente, en síntesis, sostiene que las dudas del registrador no han sido debidamente razonados y motivadas en la nota de calificación, pues se basan únicamente en la descripción tabular de la finca, que es la que precisamente se quiere modificar con la inscripción de la representación gráfica alternativa; que no se ha planteado oposición por colindante alguno; que a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se permite la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, con ella, la alteración de su descripción, cualquiera que sea la magnitud del exceso de cabida declarado e incluso con alteración de sus linderos; entiende que el registrador parte de la consideración que la finca objeto del expediente procede por segregación de otra previamente inscrita, lo cual no puede ser inconveniente, per se, para la práctica de la inscripción solicitada; finalmente, solicita se dé inicio al procedimiento contenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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

– la registral 5.831 del Ayuntamiento de La Roda de Andalucía fue objeto de inmatriculación en el año 1978, contando con una cabida, inalterada desde ese momento de 6.015 metros cuadrados. Los linderos de la finca, que tampoco han sufrido variación, son los siguientes: al norte, tierras de don F. O.; sur, la de don F. D. S., don M. G. y don F. O.; este, camino, y al oeste, de don B. R.

– de la representación gráfica alternativa propuesta resulta una superficie de finca de 10.167,04 metros cuadrados, lindando la finca por el este con la parcela catastral 1484508UG4118S0001YY.

– esta parcela, colindante por el este con la finca objeto del expediente, linda por el noreste con calle.

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

Tramitado el procedimiento y no existiendo, a resultas del mismo, oposición de colindantes, procede determinar si la calificación del registrador suspendiendo la inscripción está debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico, pues como declaró la Resolución de 26 de julio de 2023, no puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar qué preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

Antes de entrar a resolver el presente recurso, procede recordar cuál fue el motivo de la regulación de los expedientes para coordinar la realidad registral con la física extrarregistral. Como dice la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio: «En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si ésta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes». Y ello para que puedan adaptarse las descripciones literales históricas de las fincas registrales, que se actualizan por impulso de su propietario con las catastrales, que han de estar constantemente actualizadas, incluso de oficio. El límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación que se aporte no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Es decir, que como presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita es que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral, cuando se practicó la inscripción. Ello presupone la existencia de un error en la descripción realizada en el título que provocó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir, la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí solo, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, ya reconocieron que los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. Por ello, la sola

alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por si sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas. De igual modo ha declarado reiteradamente esta Dirección General que la mera oposición de un colindante no es suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. La misma es conveniente que vaya acompañada de documentación que fundamente la oposición, para que pueda ser calificada por el registrador. Este deberá motivar objetiva y fundamentadamente las dudas que le llevan a dictar calificación negativa a la incorporación de la georreferenciación, para que el interesado, en su caso, pueda recurrir la nota, comprendiendo todos los motivos alegados por el registrador para fundar su decisión. Asimismo, tampoco la falta de oposición significa que el registrador haya de acceder a la incorporación de la georreferenciación. En ese caso, la fundamentación de la decisión debe ser, si cabe, todavía más rigurosa, puesto que existe un indicio de ausencia de contienda que exige mayor rigor a la calificación registral negativa a la solicitud de inscripción de la georreferenciación de la finca. Es decir, que en todo caso la calificación registral ha de adaptarse a las circunstancias del caso y no puede utilizar formulas genéricas. Debe indicar cuales son las dudas en la identidad de la finca, debe fundamentarlas y determinar en qué modo han infringido los preceptos de la legislación hipotecaria al respecto.

4. Procede por tanto revisar si se cumple la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, conforme a la cual:

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

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

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

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

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

5. En el concreto caso de este expediente, la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad expuestas por el registrador, ya que este no se limita a expresar en su calificación la considerable entidad del exceso de cabida declarado, sino que este hecho, unido a la supresión de un lindero fijo por el punto cardinal este (lindero fijo, camino, que sí tiene la finca lindante precisamente por el este con la que es objeto del procedimiento), ponen de manifiesto, como se afirmó en las Resoluciones de 24 de julio de 2019, 3 de junio de 2020 y 4 de noviembre de 2021, que no pueda precisarse la identidad y correspondencia entre su descripción literaria y la de las colindantes con la representación gráfica que se pretende inscribir.

Asimismo la Dirección General de los Registros y del Notariado señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

Las circunstancias concurrentes denotan la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

6. El recurrente, en su escrito de recurso, objeta que el registrador afirma que la finca procede por segregación de otra mayor, no pudiendo esta sola circunstancia servir de fundamento exclusivo a una negativa a su solicitud de inscripción. Sin embargo, del historial registral de la finca no se concluye tal hecho; al contrario, la finca fue objeto de inmatriculación en el año 1978, sin que proceda por segregación de otra mayor previamente inscrita, por lo que no procede a analizar este motivo de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Del mismo modo, solicita el recurrente que se dé inicio al procedimiento contemplado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyos trámites, según resulta de la propia nota de calificación, se han cumplimentado, practicándose las notificaciones prevenidas en el precepto y sin que concurra la oposición de los titulares colindantes, por lo que tampoco puede ser tomado en consideración el escrito de recurso en cuanto a esta solicitud contenida en el mismo.

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

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, 29 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.