

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**13792** *Resolución de 29 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agregación y segregación.*

En el recurso interpuesto por don M. E. T. D., en nombre y representación de la sociedad «Lepus Business PGF, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Fructuoso Jerónimo Flores Bernal, por la que suspende la inscripción de una escritura de agregación y segregación.

#### Hechos

I

Con fecha de 28 de abril del año 2023, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3 la escritura de agregación y segregación autorizada el día 10 de abril de 2023 por el notario de Marbella, don José Ordóñez Cuadros, con el número 1.208 de su protocolo, que motivó el asiento de presentación número 1.577 del Tomo 161 del Libro Diario. Con fecha de 10 de mayo de 2023, se iniciaron las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, una vez finalizadas dichas actuaciones, y en base a las alegaciones presentadas, fue objeto de calificación negativa de fecha 3 de agosto de 2023. Posteriormente, con fecha de 18 de octubre de 2023, se aportó la escritura de modificación y complemento otorgada el día 16 de octubre de 2023 ante el notario de Marbella, don Luis Plá Rubio, con el número 5.485 de protocolo; iniciándose de nuevo el día 17 de noviembre de 2023 las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, y una vez finalizadas las referidas actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Fructuoso Flores Bernal, Registrador de la Propiedad de Marbella Número Tres, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3.208 del pasado año dos mil veintitrés, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos:

El documento objeto de la presente calificación: Escritura de agregación y segregación autorizada por el Notario de Marbella, Don José Ordóñez Cuadros, el día diez de abril de dos mil veintitrés, bajo el número mil doscientos ocho de su protocolo, modificada y complementada por otra otorgada ante el Notario de Marbella, Don Luis Plá Rubio, el día dieciséis de Octubre de dos mil veintitrés, bajo el número cinco mil cuatrocientos ochenta y cinco de su protocolo, diligenciado de fecha diez de Noviembre

de dos mil veintitrés, presentada a las once horas cincuenta y cuatro minutos del día veintiocho de Abril siguiente, causando el asiento de presentación número 1.577 del Tomo 161 del Diario, habiendo sido complementado por la última escritura citada el día uno de Diciembre del pasado dos mil veintitrés, en la que la entidad "Lepus Business PGF, S.L.", con C.I.F. número (...), como titular de las fincas registrales números 52.560 y 52.562, realiza las siguientes operaciones:

1. Se declara la demolición de la construcción edificada sobre la finca registral número 52.560, contando con Licencia de Demolición concedida por Decreto número 2023/4021, de fecha 14 de Marzo de 2.023, relativo al expediente número 2022/84500, dictado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, quedando dicha finca descrita tal y como consta en el documento, haciendo constar que la parcela ocupa una extensión superficial de tres mil quinientos cuarenta metros cuadrados.–

2. Se declara un exceso de cabida respecto de las fincas, haciendo constar que las superficies reales de dichas fincas son, registral número 52.560 de tres mil quinientos sesenta y cinco metros cuadrados, y la registral número 52.562 de quinientos cuarenta metros cuadrados; extremo que se acredita con certificación expedida por Don M. T. D., Colegiado número (...), el día 30 de Agosto de 2.023.–

3. Siendo las fincas registrales números 52.560 y 52.562 colindantes entre sí, y teniendo la segunda de ellas una superficie inferior a la quinta parte a la primera de las mismas, agrega aquélla a ésta para que formen una sola finca nueva e independiente, con una superficie de cuatro mil ciento cinco metros cuadrados.

4. De la finca resultante de la agregación, Parcela número D-178, segrega la Parcela número D-178D, con una superficie de dos mil cuarenta y siete metros cuadrados, describiéndose el resto de la misma, quedando identificada como Parcela número D-178I, con una extensión superficial de dos mil cincuenta y ocho metros cuadrados.

A. En el documento autorizado por el Notario de Marbella, Don José Ordóñez Cuadros, el día diez de Abril de dos mil veintitrés, bajo el número mil doscientos ocho de su protocolo, objeto de nueva calificación se insertan los siguientes documentos:

1. Licencia de Demolición concedida por Decreto número 2023/4021, de fecha 14 de Marzo de 2023, relativo al expediente número 2022/84500, dictado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella.

2. Certificado expedido el día 5 de Enero de 2023, por Don M. T. D., Colegiado número (...), perteneciente a la empresa "Tobal Arquitectos", donde constan las operaciones a realizar, así como las coordenadas georreferencias vértices de las parcelas, en el que consta igualmente Plano de situación y superficie expedido el día 1 de Diciembre de 2022.

3. Licencia de Parcelación expedida por acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, de fecha catorce de Marzo de dos mil veintitrés, corregida mediante resolución de fechas veintiocho de Marzo de dos mil veintitrés.

4. Informe de Validación Gráfica Frete a parcelario Catastral", de fecha treinta de Marzo de dos mil veintitrés, con C.S.V. número (...), con resultado positivo.

5. Informe de Validación Gráfica Frete a parcelario Catastral", de fecha treinta de Marzo de dos mil veintitrés, con C.S.V. número (...), con resultado positivo.

6. En dicho documento objeto de nueva calificación se une pen drive en el constar los archivos GML correspondientes a las georreferencias de las operaciones realizadas.

B. En el documento de modificación y complemento autorizado por el Notario de Marbella, Don Luis Plá Rubio, el día dieciséis de Octubre de dos mil veintitrés, bajo el número cinco mil cuatrocientos ochenta y cinco de su protocolo, diligenciado de fecha

diez de Noviembre de dos mil veintitrés, objeto de calificación se insertan los siguientes documentos:

1. Certificado expedido el día 30 de Agosto de 2.023, por Don M. T. D., Colegiado número (...), perteneciente a la empresa "Tobal Arquitectos", donde constan las operaciones a realizar, así como las coordenadas georreferencias vértices de las parcelas, en el que consta igualmente Plano de situación y superficie expedido en el mes de Agosto de 2023.
2. Licencia de Parcelación expedida por acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento de Marbella, de fecha veintisiete de Septiembre de dos mil veintitrés.
3. Informe de Validación Gráfica Frete a parcelario Catastral", de fecha treinta de Agosto de dos mil veintitrés, con C.S.V. número (...), con resultado positivo.
4. Informe de Validación Gráfica Frete a parcelario Catastral", de fecha ocho de Noviembre de dos mil veintitrés, con C.S.V. número (...), con resultado positivo.
5. En dicho documento de modificación y complemento objeto de calificación se une pen drive en el constar los archivos GML correspondientes a las georreferencias de las operaciones realizadas.

Examinado los documentos, el Registro, la Cartografía Catastral, el historial catastral de la parcela catastral en la Gerencia Territorial del Catastro a través de la sede electrónica en la web oficial de Catastro <http://www.sedecatastro.gob.es/>, así como las parcelas Catastrales Colindantes, las Bases Gráficas del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, y habiéndose realizado las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende su inscripción por adolecer de las faltas que se contienen en los siguientes:

#### Hechos:

Después de haber iniciado nuevamente el expediente registral previsto en el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, con motivo de la modificación y complemento relacionada, en el que se citan a los colindantes catastrales: 1.–Mediante una primera notificación de fecha dieciséis de Noviembre de dos mil veintitrés, con acuse de recibo, siendo los números de salida y los titulares los siguientes: Números 451 y 452, la entidad "Villa Naia y Nora, S.L."; Número 453, la entidad "Permages Inversiones, S.L.U."; Número 454, Don G. S. C.; Número 455, la entidad "Nano 2015, S.L."; Número 456, Don K. D. K.; Número 457, la entidad "Villa Naia y Nora, S.L.", y Número 458, Doña M. S. S.– 2.–Habiéndose recibido en este Registro, dentro del plazo establecido, los acuses de recibo firmados el día veintiuno de Noviembre de dos mil veintitrés, de los números 451, 452, 453 y 457; habiéndose efectuado respecto a los números de salida 454, 455, 456 y 458 una primera notificación fallida, recibándose en este Registro los envíos, sin sus acuses de recibo debidamente firmados, en los cuales se hace constar la fecha de no entrega, que son los días veintiuno y veinticuatro de Noviembre de dos mil veintitrés, respectivamente.–3.–Con fecha veintidós de Noviembre de dos mil veintitrés, se notifica por segunda vez, con acuse de recibo, a Doña M. S. S., con el número de salida 461; recibándose en este Registro el acuse de recibo firmado el día veintisiete de Noviembre de dos mil veintitrés.–4.–Con fecha catorce de Diciembre de dos mil veintitrés, se notifica por segunda vez, con acuse de recibo, a Don K. D. K. y Don G. S. C., con los números de salida 475 y 477, respectivamente; recibándose en este Registro los acuses de recibo firmados el día veintidós de Diciembre de dos mil veintitrés, respectivamente.–5.– Con fecha diecinueve de Diciembre de dos mil veintitrés, se notifica por segunda vez, con acuse de recibo, a la entidad "Nano 2.015, S.L.", con el número de salida 491, habiéndose recibido en este, sin su acuse de recibo debidamente firmado, en el cual se hace constar la fecha de no entrega, que es el día veintiséis de Diciembre de dos mil veintitrés.–6.–Si bien el día diecinueve de Enero de dos mil veinticuatro, se publica en el «Boletín Oficial del Estado» la comunicación efectuada al titular colindante, la entidad "Nano 2.015, S.L.", sin que dentro del plazo legalmente establecido se hayan efectuado

alegaciones.—Y, 7.—Dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones, se formuló alegación por la colindante, la entidad “Permages Inversiones, S.L.U.”, en virtud de escrito de fecha veintiuno de Diciembre de dos mil veintitrés, suscrito por Don A. J. P. P., en su nombre y representación, en calidad de Administrador Único, el cual fue presentado en este Registro a las once horas veinticuatro minutos del día veintidós de Diciembre de dos mil veintitrés, bajo el número de entrada 9.793/2023, en la que se opone a la representación gráfica de que se trata “por resultar perjudicial en tanto que invade parte de la finca titularidad de su representada, sita en Urbanización (...), con referencia catastral número (...), reiterándose en la oposición efectuada, con motivo del primer inicio del expediente registral previsto en el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, el día doce de Junio de dos mil veintitrés, en la que se acredita certificado expedido el día 25 de Mayo de 2.023, firmado el día 9 de Junio de siguiente, por el Técnico de Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, Don J. A. M. R., todo lo cual consta archivado en este Registro en su legajo correspondiente.

Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada, y de la alegación presentada, copia de la cual se adjunta a la presente nota de calificación, y de que en este supuesto existe un conflicto frontal en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada que incluso, entiende el que suscribe que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial sin que competa a este Registrador tomar decisión al respecto.

#### Fundamentos de Derecho:

Los artículos 201 y 203, de la Ley hipotecaria de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria y la resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, para que se completen sus descripciones literarias, expresándose las citadas coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Artículos 14, 18.3 y 36.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Artículo 14 del TRLCI.

Así como en los artículos 51, 398-b, del Reglamento Hipotecario. Artículo 397 del Código Civil y concordantes.

Las faltas se califican de subsanables, en los términos indicados

Las faltas se califican de subsanables, en los términos indicados.

En su virtud acuerdo:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho de la misma nota.—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.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...)

El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Fructuoso Flores Bernal Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fructuoso Flores Bernal registrador/a de Registro Propiedad de Marbella 3 a día diecinueve de febrero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. E. T. D., en nombre y representación de la sociedad «Lepus Business PGF, SL», interpuso recurso el día 20 de marzo de 2024 mediante escrito con los siguientes fundamentos:

«Fundamentos de Derecho.

Primera. Dice el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho que “Después de haber iniciado nuevamente el expediente registral previsto en el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, con motivo de la modificación y complemento relacionada, en el que se citan a los colindantes catastrales”. Se entiende que el Sr. Registrador se refiere al artículo 199.2, ya que el art. 199.1 se refiere a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la/s Parcela/s catastral/es y el caso que nos ocupa interesa la representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral.

Segunda. También dice el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho que “Dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones, se formuló alegación por la colindante, la entidad ‘Permages Inversiones, S.L.U.’, en virtud de escrito de fecha veintiuno de Diciembre de dos mil veintitrés, suscrito por Don A. J. P. P., en su nombre y representación, en calidad de Administrador Único, el cual fue presentado en este Registro a las once horas veinticuatro minutos del día veintidós de Diciembre de dos mil veintitrés, bajo el número de entrada 9.793/2023, en la que se opone a la representación gráfica de que se trata ‘por resultar perjudicial en tanto que invade parte de la finca titularidad de su representada, sita en Urbanización (...), con referencia catastral número (...), reiterándose en la oposición efectuada, con motivo del primer inicio del expediente registral previsto en el Artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, el día doce de Junio de dos mil veintitrés, en la que se acredita certificado expedido el día 25 de Mayo de 2.023, firmado el día 9 de Junio de siguiente, por el Técnico de Desarrollo de Proyectos Urbanísticos y Operaciones Topográficas, Don J. S. M. R., todo lo cual consta archivado en este Registro en su legajo correspondiente”

Así pues, según se desprende de los fundamentos de Derecho de la calificación, la alegación reiterada por la entidad Permages Inversiones S.L.U, luego de ser modificado y complementado el título de segregación se fundamenta en el mismo certificado expedido el día 25 de mayo de 2023 por el técnico Sr. M. R.

Y resulta contradictorio que la documentación técnica usada en la alegación a una georreferenciación inicial sea también usada para una georreferenciación posterior, cuando ambas georreferenciaciones presentan coordenadas diferentes, como se puede comprobar mediante los ficheros GMLS de ambas georreferenciaciones (...)

Así podemos comprobar como en la certificación se determina la “topología superficie afectada” que, si la superponemos con la georreferenciación presentada en esta segunda ocasión, los datos resultantes no se corresponden con los indicado [sic] en el mencionado certificado (...)

Por tanto, queda acreditado que el certificado usado en la primera alegación queda inhabilitado en la segunda alegación puesto que como se observa en la superposición de coordenadas el lindero identificado por el alegante (...) queda alejado del lindero aportado por mi mandante en esta última georreferenciación.

Tercera. Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y de la Ley Hipotecaria de la Ley Hipotecaria [sic] y artículo 51 de su Reglamento.–artículo 437 Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de

Julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.–Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de Octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.–Resolución de 7 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resolución de 4 de diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. -Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 20 de diciembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019 y 17 de octubre de 2014.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 7 de septiembre de 2017 y 30 de enero, 15 de febrero, 20 de marzo y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero y 19 de junio de 2020, 1 de diciembre de 2021 y 15 de junio y 4 de septiembre de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de agregación y segregación, modificada por otra posterior de modificación y complemento, por la que la entidad titular de dos fincas registrales realiza las siguientes operaciones:

a) se declara la demolición de la construcción edificada sobre la finca registral número 52.560, contando con licencia de demolición, haciendo constar que la parcela ocupa una extensión superficial de 3.540 metros cuadrados.

b) se declara un exceso de cabida respecto de las fincas, haciendo constar que las superficies reales de dichas fincas son, registral número 52.560, de 3.565 metros cuadrados, y la registral número 52.562 de 540 metros cuadrados; extremo que se acredita con certificación expedida por técnico.

c) siendo las fincas registrales números 52.560 y 52.562 colindantes entre sí, y teniendo la segunda de ellas una superficie inferior a la quinta parte a la primera de las mismas, agrega aquélla a ésta para que formen una sola finca nueva e independiente, con una superficie de 4.105 metros cuadrados.

d) de la finca resultante de la agregación segrega una parcela con una superficie de 2.047 metros cuadrados, describiéndose el resto de la misma con una extensión superficial de 2.058 metros cuadrados.

Se acompaña el informe de validación gráfica catastral de la representación alternativa de las fincas resultantes y diversa documentación complementaria.

Debe advertirse que, con anterioridad, se había tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se pretendía la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas resultantes de las operaciones documentadas, el cual fue calificado desfavorablemente por existir oposición debidamente fundamentada, a juicio del registrador, de los propietarios de tres parcelas catastrales colindantes.

Tramitado nuevo procedimiento, con ocasión de la presentación de la citada escritura de modificación y complemento, en la que se incluye nuevo informe de validación, rectificando la geometría de las fincas resultantes de la operación de modificación de entidades hipotecarias documentada, y dentro del plazo legalmente previsto de alegaciones se formula alegación por uno de los colindantes catastrales, en concreto, el

titular de la parcela catastral número 8830116UF2483S0001FJ en virtud de escrito en el que se opone a la representación gráfica de que se trata «por resultar perjudicial en tanto que invade parte de la finca titularidad de su representada, (...), con referencia catastral número (...), reiterándose en la oposición efectuada, con motivo del primer inicio del expediente registral previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria (...)», en el que se aportó certificado técnico que ponía de manifiesto una invasión de la parcela catastral de 2,32 metros cuadrados.

Después de haber transcurrido el plazo de alegaciones y a la vista de toda la documentación aportada y de la alegación presentada, el registrador suspende la inscripción por considerar que existe un conflicto frontal en cuanto al derecho de propiedad de parte de la base gráfica aportada y que lo procedente es que dicho conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes enfrentadas o, en su defecto, en la vía judicial sin que le competa tomar decisión al respecto.

El recurrente, por su parte, sostiene que con la nueva representación gráfica resultante del nuevo informe de validación gráfica catastral aportado, con resultado positivo, se modifica la configuración física de las fincas resultantes de las operaciones documentadas y, en concreto, el lindero por el cual se alegaba la pretendida invasión, resultando contradictorio que la documentación técnica usada en el inicial escrito de oposición sea utilizada y tenida en cuenta en procedimiento distinto.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria -tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio-, exige que la inscripción de la parcela resultante de alguna de las operaciones que menciona -entre las que se encuentra la segregación de fincas- contenga necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agrupación aquí planteado cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, las citadas resoluciones concluyen que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015.

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 % o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

3. Por su parte, ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso - inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

4. En consecuencia, declarándose un exceso de cabida sobre las fincas comprendidas en el título calificado y que son objeto de agregación y posterior segregación, la cual no respeta el perímetro de la cartografía catastral, según resulta del informe de validación gráfica catastral incorporado al título, el registrador inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dispone el señalado precepto 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.

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

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

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

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

determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

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

Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca, lo que hizo el colindante opositor en el primer escrito de alegaciones planteado con ocasión de la inicial tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Modificada la representación gráfica de las fincas resultantes de las operaciones documentadas, el colindante reitera su escrito de oposición, sin haber tenido en cuenta las modificaciones resultantes del nuevo informe de validación gráfica catastral.

6. También ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio y 4 de septiembre de 2023, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Pero, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

7. Partiendo de las anteriores consideraciones, deben ser tenidas en cuenta las alegaciones manifestadas por el recurrente en su escrito de recurso.

Efectivamente, el primer informe de validación con código seguro de verificación, que motivó el inicio del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, cuya inscripción no llegó a practicarse por concurrir la oposición de tres colindantes catastrales, conllevaba una invasión de la parcela catastral colindante con referencia catastral 8830116UF2483S, la cual quedaba con una superficie de 1.167 metros cuadrados. Sin embargo, del informe de validación incorporado a la escritura de rectificación y complemento, con otro código seguro de verificación, resulta que la superficie de la parcela 8830116UF2483S es de 1.170 metros cuadrados. Esta mayor superficie resultante de la parcela catastral colindante es coherente con la anterior invasión alegada de 2,32 metros cuadrados, sin que quepa reiterar un alcance denegatorio de la pretensión de inscripción a una oposición de colindante que no está debidamente fundamentada, pues como tiene declarado esta Dirección General, en Resoluciones de 15 de febrero y 20 de marzo de 2019, 18 de febrero y 19 de junio de 2020 y 1 de diciembre de 2021, entre otras, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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