

## III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**27065** *Resolución de 29 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Calp, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de ocho fincas y la segregación posterior de una parte para su cesión al Ayuntamiento de Calp, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones de un colindante, que alegaba que la georreferenciación aportada invadía su finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don E. F. M., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Inversiones Müller, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Calp, doña María José Gonzalvo Asensi, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de ocho fincas y a la segregación posterior de una parte para su cesión al Ayuntamiento de Calp, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones de un colindante, que alegaba que la georreferenciación aportada invadía su finca colindante.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de agrupación y posterior segregación para cesión al Ayuntamiento otorgada el día 5 de marzo de 2024 ante el notario de Son Servera, don Francisco García de la Rosa Homar, con el número 524 de protocolo, la entidad «Inversiones Müller, S.L.», titular registral, procedió a la agrupación de ocho fincas, las registrales número 49.385, 49.387, 49.389, 49.391, 49.393, 49.395, 49.397 y 49.399 del término de Calp y a la segregación posterior de dicha finca agrupada de una porción para su cesión al Ayuntamiento de Calp.

II

Presentada el día 5 de marzo de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Calp, causando el asiento de presentación número 1.307 del Diario 93, el día 8 de abril de 2024 se comunicó la existencia de discrepancias entre la superficie que figuraba en la descripción literal de la escritura y la que resultaba de la representación gráfica georreferenciada, así como otros errores aritméticos y en cuanto a la reseña del poder de representación de la sociedad, que se subsanaron el día 9 de abril de 2024. El día 2 de mayo de 2024, siendo un supuesto de agrupación y segregación en el que la georreferenciación de las fincas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad y existiendo diferencias descriptivas entre las fincas, tal y como constaban descritas en el Registro de la Propiedad y las contenidas en el título, la registradora inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, quedando notificados del inicio del expediente los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes. En la tramitación de dicho expediente se formularon alegaciones, que tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad el día 5 de junio de 2024 por parte del titular colindante, «Construcciones y Promociones Benacalp, SL», incorporando representación gráfica georreferenciada de su finca, de la que resultaba una invasión de su finca, la registral

número 49.401 del término de Calp, que provocaba una disminución de cabida de 34,05 metros cuadrados, por lo que manifestaba su oposición. Habiendo tenido conocimiento de dichas alegaciones, la promotora del expediente, «Inversiones Müller, SL», presentó contra alegaciones el día 12 de junio de 2024 en las que venía a poner de relieve que la base gráfica presentada por el titular de la finca 49.401 era incorrecta, hallándose desplazada hacia el sur, de manera que la finca 40.490 de los mismos titulares y situada al norte de aquella, veía incrementada su superficie. Siendo todas las fincas involucradas resultantes de un mismo proyecto de reparcelación, en principio, y sus superficies no deberían verse alteradas, se solicitó información a la sociedad alegante, «Construcciones y Promociones Benacalp, SL», el día 21 de junio de 2024, la cual presentó segundas alegaciones el día 23 de julio de 2024 aportando la representación gráfica alternativa de las dos fincas, 49.401 y 40.490, de la que resultaba la invasión de la finca de su propiedad. Contrastadas las representaciones gráficas georreferenciadas propuestas tanto por «Inversiones Müller, SL» como por su colindante sobre las correspondientes ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea en la aplicación registral homologada, tras el estudio de los planos de la reparcelación que originó las fincas de resultado, aportados por «Inversiones Müller, SL» y obrantes en el Registro de la Propiedad de Calp, ninguno de ellos georreferenciado, la registradora llegó a la conclusión de que existía un conflicto entre ambos titulares relativo a la delimitación física de sus fincas que no podía resolverse en el Registro de la Propiedad, y emitió la siguiente nota de calificación:

«Examinada alegación con número de entrada 3598/2024, aportada por Construcciones y Promociones Benacalp, SLU, el día cinco de junio de dos mil veinticuatro, complementada mediante escrito de fecha veintitrés de julio de dos mil veinticuatro aportada por la misma sociedad, interpuesta sobre la pretensión de inscripción de la base gráfica referida a la agrupación de las fincas registrales 49385, 49387, 49389, 49391, 49393, 49395, y 49397 y 49399 de Calp, en virtud de lo dispuesto en la escritura autorizada el día 05/03/2024 por el Notario Francisco García de la Rosa Homar de Son Servera, número 524/2024 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 1307 del diario 93, Referencia 1312/2024, fecha de entrada 05/03/2024, siendo interesado Inversiones Muller, SL:

En las alegaciones presentadas por Construcciones y Promociones Benacalp, SL, se pone de manifiesto que la representación gráfica propuesta por el promotor del expediente, invade la superficie de la finca 49.401 de su propiedad disminuyendo su cabida inscrita resultante de reparcelación en 34'05 metros cuadrados, como acredita mediante informe de validación gráfica positivo frente a parcelario catastral.

Igualmente se incluye en el informe de validación la representación gráfica de la finca 40.490 situada al norte de la 49.401, cuya superficie coincide con la inscrita y la que se le asignó en la reparcelación de la que proceden.

Llegados a este punto, se estima la existencia de una controversia entre el promotor del expediente y su colindante, no procediendo la inscripción solicitada.

Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.
2. En relación con el caso concreto, y a la vista de las alegaciones presentadas, procede la denegación de la inscripción a la vista de la invasión de la parcela colindante de la titularidad del alegante, de conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, del que entre otros resulta: “[...] 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, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. [...]”; y de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que entre otros resulta: “[...] El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. [...]”

Esta discrepancia entre ambos titulares registrales no puede ser resuelta dentro de los márgenes de este procedimiento registral, que lo es de jurisdicción voluntaria, no correspondiendo al registrador resolver la controversia entre colindantes.

Así lo confirman las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17/01, 6/02, 7/02, 8/03, 21/03, 13/04, 5/07, 20/07, y 20/12 de 2018; 7/06 y 4/12 de 2019; 11/12 de 2020; 21/07, 28/07 y 14/12 de 2021; 23/02 de 2023 y 25/04 de 2024 entre otras.

A la vista de todo ello no es posible acceder a la inscripción solicitada.

Contra la precedente resolución del Registrador [...].

En Calp. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Gonzalvo Asensi registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calp a día doce de agosto del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. F. M., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Inversiones Müller, SL», interpuso recurso el día 13 de septiembre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Que a través de la Escritura de Agrupación y Segregación, la Sociedad formalizó, en síntesis, las siguientes operaciones con trascendencia real y registral:

1) La agrupación de la totalidad de las Fincas, con una pequeña rectificación, en 0,28 m<sup>2</sup>, de la superficie de la finca registral 49.399, para dar lugar a la siguiente finca:

“Urbana: Manzana 4, parcela 9, del Proyecto de Actuación Integrada [...], del término municipal de Calpe, con una superficie de cinco mil quinientos veintidós metros cuadrados (5.521 m<sup>2</sup>) y un aprovechamiento de 1822,02 m<sup>2</sup>.—Porcentaje superficie edificación total: 11,4%.—Cuota de Liquidación Definitiva: 12,66%. Linda: al Norte, con vial; al Sur, con vial [...]; al Este, con vial; y, al Oeste, con la parcela número 1.1.”

Dicha finca, resultante de la agrupación de las Fincas, se designará, en lo sucesivo, como la "Finca Agrupada".

Para mayor claridad, se recoge, en el siguiente cuadro, un desglose de las Fincas, con sus superficies registrales y reales, en el que puede apreciarse, como única diferencia entre unas y otras superficies, los indicados 0,28 m<sup>2</sup>:

Finca registral	Superficie registral	Superficie real.
Finca 49.399	1.033,28 m <sup>2</sup>	1.033 m <sup>2</sup> .
Finca 49.397	624 m <sup>2</sup>	624 m <sup>2</sup> .
Finca 49.395	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup> .
Finca 49.393	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup> .
Finca 49.391	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup> .
Finca 49.389	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup> .
Finca 49.387	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup> .
Finca 49.385	644 m <sup>2</sup>	644 m <sup>2</sup> .
Total	5.521,28 m <sup>2</sup>	5.521 m <sup>2</sup> .

2) La segregación, de la Finca Agrupada, de una porción de terreno de 255 m<sup>2</sup>, al objeto de poder ceder la misma al Excmo. Ayuntamiento de Calpe, para ser destinada a vialidad, en razón de lo cual se dio a la Finca Agrupada la siguiente descripción:

"Urbana: Manzana 4, parcela 9, del Proyecto de Actuación Integrada [...], del término municipal de Calpe, con una superficie de cinco mil doscientos sesenta y seis metros cuadrados (5.266 m<sup>2</sup>) y un aprovechamiento de 1822,02 m<sup>2</sup>t.–Porcentaje superficie edificación total: 11,4 %.–Cuota de Liquidación Definitiva: 12,66 %. Linda: al Norte: con vial; al Sur: con finca segregada destinada a vialidad; al Este, con vial; y, al Oeste, con la Parcela número 1.1."

3) La cesión gratuita, al Excmo. Ayuntamiento de Calpe, de la indicada porción de terreno de 255 m<sup>2</sup>, para ser destinada a vialidad, y así poder obtener, de dicha Administración, la oportuna licencia que permitiera a la Sociedad construir y explotar, en la Finca Agrupada, un establecimiento de comercio minorista, única y exclusiva razón por la que la Sociedad adquirió el dominio de las Fincas.

De acuerdo con lo prevenido en la normativa aplicable, se incorporaron a la Escritura de Agrupación y Segregación los siguientes documentos (la "Documentación Técnica"):

– Planos topográficos y georreferenciados y listado de coordenadas, expedidos por el Arquitecto Técnico Agrícola del Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Alicante, D. J. F. C. F., firmados digitalmente, en el que constan las superficies reales de las Fincas, así como de la Finca Agrupada.

– Informes de Validación Gráfica Catastrales de las Fincas, así como de la Finca Agrupada, cuyo resultado es positivo, con afectación de dominio público.

– Certificado de innecesariedad de licencia y confirmación de alineaciones del PGPU, así como del Informe de Validación Gráfica con CSV [...] aportado al Excmo. Ayuntamiento de Calpe por la Sociedad, emitido por la Sra. Secretario Accidental de dicho Ayuntamiento, Dña. M. M. G., de fecha 22 de septiembre de 2023, firmado digitalmente.

– Informe de validación gráfica de la segregación llevada a cabo.

– Plano georreferenciado de la porción segregada, elaborado por el Arquitecto Técnico Agrícola del Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Alicante, D. J. F. C. F.

Segundo. Que las Fincas fueron adquiridas, por la Sociedad, de la compañía "Construcciones y Promociones Benacalp, SLU", con CIF [...] ("Construcciones y Promociones Benacalp"), en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Alicante, don Francisco Pastor López, el 3 de agosto de 2022, con número de protocolo 1.106 (la "Escritura de Compraventa").

Tercero. Que las Fincas fueron creadas e inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa del Proyecto de Actuación Integrada “[...]”, del término municipal de Calpe (el “Proyecto de Reparcelación”), el cual, si bien se inscribió, en su momento, correctamente, en el Registro de la Propiedad, no ha llegado sin embargo a trasladarse aún al Catastro Inmobiliario, de modo que la información y datos concernientes a las Fincas que consta en este organismo se encuentran completamente descoordinados con la información y datos relativos a las mismas obrantes en el Registro de la Propiedad.

En concreto y, tal y como se puso de manifiesto en la Escritura de Agrupación y Segregación, en el apartado de la misma relativo a los “datos comunes a todas las fincas”:

1) Las Fincas carecen aún de referencia catastral propia, al encontrarse todavía en tramitación, en el Catastro Inmobiliario, la traslación a éste del Proyecto de Reparcelación.

2) Las Fincas forman parte de las parcelas con referencias 4118707BC4841N0001RB y 4118706BC4841N0001KB [...].

3) Al no encontrarse actualizados los datos que de las Fincas constan en el Catastro Inmobiliario, los mismos no se corresponden con la realidad física de las mismas, la cual sí se corresponde en cambio con los datos obrantes en el Registro de la Propiedad, salvo en la pequeña diferencia de superficie de 0,28 m<sup>2</sup> anteriormente indicada en relación con la finca registral 49.399.

4) Que, por la misma razón, en las certificaciones catastrales adjuntadas a la Escritura de Agrupación y Segregación, así como en las adjuntadas al presente escrito, consta aún como titular de las dos indicadas parcelas catastrales la sociedad “Inmogest Oltra, SLU”, con CIF [...], sociedad que, en virtud de escritura autorizada por la Notario de Altea, doña Beatriz Azpitarte Melero, el 9 de junio de 2021, con número de protocolo 890, fue absorbida por Construcciones y Promociones Benacalp, compañía de la cual, como se ha indicado anteriormente, la Sociedad adquirió la propiedad de las Fincas.

El grado de descoordinación del Catastro Inmobiliario con el Registro de la Propiedad en relación con las Fincas es tal que, al momento del otorgamiento de la Escritura de Compraventa e, incluso, varias semanas antes del otorgamiento de la Escritura de Agrupación y Segregación, las dos indicadas parcelas catastrales 4118707BC4841N0001RB y 4118706BC4841N0001KB constaban aún, en el Catastro Inmobiliario, a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Calpe, tal y como se desprende de la fotocopia de las certificaciones catastrales adjuntadas a la Escritura de Compraventa [...].

A fecha de hoy [...] se mantiene el mismo grado de descoordinación, salvo en cuanto a la titularidad de las dos parcelas catastrales, la cual consta ya, al menos, a nombre de la referida sociedad “Inmogest Oltra, SLU”, absorbida posteriormente por Construcciones y Promociones Benacalp.

Cuarto. Que según resulta de la Calificación Negativa, Construcciones y Promociones Benacalp presentó alegaciones a la pretensión de la Sociedad de inscribir la Escritura de Agrupación y Segregación en el Registro de la Propiedad, por considerar que la representación gráfica de las Fincas, en concreto, la de la finca registral 49.399 y, por consiguiente, la de la Finca Agrupada, invade una superficie de 34,05 m<sup>2</sup> de la finca registral 49.401 (la “Finca Colindante”), propiedad de Construcciones y Promociones Benacalp [...].

Debe ponerse de manifiesto que la Finca Colindante forma parte de la parcela catastral 4118707BC4841N0001RB, de la cual, como se ha indicado anteriormente, forma igualmente parte la Finca Agrupada y, por consiguiente, la finca registral 49.399. En concreto, la Finca Colindante se sitúa en el extremo o saliente, de forma trapezoidal, situado al Noroeste de la indicada parcela catastral.

Quinto. Que las operaciones registrales efectuadas a través de la Escritura de Agrupación y Segregación se llevaron a cabo con absoluto y escrupuloso respeto del principio de tracto sucesivo, partiéndose en su realización de la situación registral



inmediatamente anterior al otorgamiento de dicha escritura; una situación definida, en todos los datos identificativos de las Fincas, como entidades registrales y, también, por tanto, desde el principio de especialidad, por el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo y, de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria, en la Escritura de Agrupación y Segregación se puso de manifiesto la descoordinación existente entre los datos e información que de las Fincas constan en el Registro de la Propiedad, provenientes del Proyecto de Reparcelación, y los datos e información de las Fincas contenidos en el Catastro Inmobiliario, al que no se ha trasladado aún el Proyecto de Reparcelación, pese al tiempo transcurrido desde la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

El respeto de dichos principios registrales, así como, en última instancia, la acomodación y coordinación de la Documentación Técnica al Proyecto de Reparcelación, se pone especial y claramente de manifiesto a través del certificado de innecesariedad de licencia y confirmación de alineaciones del PGOU, así como del informe de validación gráfica con CSV [...] aportado al Excmo. Ayuntamiento de Calpe por parte de la Sociedad, que fue emitido por dicha Administración el 22 de septiembre de 2023 y que se incorporó a la Escritura de Agrupación y Segregación, el cual responde enteramente al Proyecto de Reparcelación, como instrumento de gestión urbanística aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe, así como a toda la información de base gráfica manejada, aprobada y validada por éste [...]

Sexto. Que debido a la descoordinación existente, en cuanto a los datos e información de las Fincas, entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, y, fundamentalmente, al hecho de que la parcela catastral 4118707BC4841N0001RB comprende también la Finca Colindante (registral 49.401 propiedad de Construcciones y Promociones Benacalp), la cual linda, al Sur de la misma, con la finca registral 49.399 y, por consiguiente, a resultas de la agrupación de las Fincas, con la Finca Agrupada:

1) El informe de validación gráfica adjuntado a la Escritura de Agrupación y Segregación arroja un resultado positivo (con afectación de dominio público), dado que el área de la finca registral 49.399 e, igualmente, el de la Finca Agrupada, están comprendidos dentro del área de la indicada parcela catastral 4118707BC4841N0001RB.

2) Cualquier informe de validación gráfica que no supere el área de la indicada parcela catastral 4118707BC4841N0001RB, ya se atenga o no al Proyecto de Reparcelación, resultará necesariamente positivo, como sucede en el caso del informe de validación gráfica aportado por Construcciones y Promociones Benacalp.

Séptimo. Que, en consonancia con lo anterior, en la calificación de la Escritura de Agrupación y Segregación habrían de tenerse en cuenta y diferenciarse los dos aspectos siguientes:

1) En primer lugar y, primordialmente, a resultas de los principios de tracto sucesivo y de especialidad, los datos e información obrantes en el Registro de la Propiedad en relación con las Fincas, definidos y delimitados todos ellos por el Proyecto de Reparcelación, el cual incluye toda una serie de documentación técnica, y que

- (i) fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe;
- (ii) fue debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad; y
- (iii) constituye la base gráfica en la que se sustenta la documentación manejada por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe y los certificados e informes emitidos por él.

2) La descoordinación existente, entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, con respecto a los datos e información de las Fincas; que se extiende hasta la fecha de hoy; que obedece a una demora de años en la tramitación del correspondiente expediente; y que alcanza, incluso, a la titularidad de las parcelas catastrales que comprenden las Fincas (4118707BC4841N0001RB y 4118706BC4841N0001KB).

En tal sentido, la Documentación Técnica, en particular, los planos topográficos y georreferenciados incorporados a la Escritura de Agrupación y Segregación, no poseen el valor de representación gráfica alternativa, sino, antes bien, de representación o base

gráfica extraída del Proyecto de Reparcelación y, en general, de toda la documentación manejada, aprobada y validada por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe, tanto en su condición de Administración actuante en el proceso reparcelatorio del que resultaron las Fincas, como en su condición general de Administración Territorial, de lo que es principal manifestación el certificado de innecesariedad (...).

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. Observancia de los principios registrales de tracto sucesivo y de especialidad en la Escritura de Agrupación y Segregación, en particular, en la Documentación Técnica.

La Escritura de Agrupación y Segregación y, en particular, la Documentación Técnica, responden a los principios registrales de tracto sucesivo y especialidad reflejados en la legislación Hipotecaria, en particular, en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en la medida en que dicha escritura y la Documentación Técnica se basan, en su totalidad, en el Proyecto de Reparcelación, el cual hubo de determinar, en su momento, la inscripción de las Fincas en el Registro de la Propiedad, en cuanto a su descripción y titularidad.

Tal adecuación y plena conformidad de la Escritura de Agrupación y Segregación y de la Documentación Técnica con el Proyecto de Reparcelación, vienen absoluta y completamente corroboradas a través del certificado de innecesariedad incorporado a dicha escritura (...).

Segundo. Función de la representación gráfica georreferenciada y descoordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica georreferenciada tiene por función servir a la mejor realización de los principios registrales, en particular, de los de especialidad y fe pública registral, y, en última instancia, servir a los fines del Registro de la Propiedad.

A este respecto, debe insistirse en que la Documentación Técnica incorporada a la Escritura de Agrupación y Segregación es, en realidad, una plasmación y continuidad del Proyecto de Reparcelación, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, no una representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende con ocasión de la realización de una agrupación de Fincas.

El hecho de que los datos e información obrantes en el Catastro Inmobiliario y concernientes a las Fincas no coincidan con los obrantes en el Registro de la Propiedad, debido al retraso con que dicho organismo trabaja habitualmente, en especial, en el caso de operaciones reparcelatorias, no puede generar un perjuicio a quien, como la Sociedad, otorga, sobre la base de los datos obrantes en el Registro de la Propiedad; el Proyecto de Reparcelación; y la información suministrada por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe, una escritura cuya inscripción resulta, por lo demás, imprescindible para: (i) cumplir con una serie de obligaciones de índole urbanística, en concreto, la cesión, a favor de dicha Administración, de la indicada porción de terreno de 255 m<sup>2</sup> y, también, en última instancia (ii), obtener la licencia municipal que le permita a la Sociedad construir y explotar, en la Finca Agrupada, un establecimiento comercial, única y exclusiva razón por la que adquirió la propiedad de las Fincas de Construcciones y Promociones Benacalp. Sin la inscripción de la Finca Agrupada y de la cesión de la referida porción de terreno en el Registro de la Propiedad el Excmo. Ayuntamiento de Calpe no concederá a la Sociedad dicha licencia.

Según se ha indicado anteriormente, en el Hecho séptimo, el Registro de la Propiedad habría de haber diferenciado los dos aspectos recogidos en dicho Hecho, los cuales se distinguen muy claramente en la Escritura de Agrupación y Segregación, a saber:

1) En primer lugar y, primordialmente, a resultas de los principios de tracto sucesivo y de especialidad, los datos e información obrantes en el Registro de la Propiedad en

relación con las Fincas, definidos y delimitados todos ellos por el Proyecto de Reparcelación, el cual incluye toda una serie de documentación técnica, y que

- (i) fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe;
- (ii) fue debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad; y
- (iii) constituye la base gráfica en la que se sustenta la documentación manejada por el Excmo. Ayuntamiento de Calpe y los certificados e informes emitidos por él.

2) La descoordinación existente, entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, con respecto a los datos e información de las Fincas, que se extiende hasta la fecha de hoy; que obedece a una demora de años en la tramitación del correspondiente expediente; y que se alcanza, incluso, a la titularidad de las parcelas catastrales que comprenden las Fincas (4118707BC4841N0001RB y 4118706BC4841N0001KB).

Tercero. Dudas del Registro de la Propiedad de Calpe sobre la correspondencia entre la representación gráfica aportada y las Fincas. Informes de validación positivos.

Alega el Registro de la Propiedad de Calpe, en la Calificación Negativa, como motivo para la denegación de la inscripción de la Escritura de Agrupación y Segregación, lo previsto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en concreto, lo siguiente:

“[...] 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, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. [...]”.

Sobre la base de dicho precepto, el Registro de la Propiedad de Calpe manifiesta albergar dudas en relación con la Documentación Técnica, fundamentalmente y, tal como indica más adelante, en la Calificación Negativa, en razón de lo que considera una discrepancia entre la Sociedad y Construcciones y Promociones Benacalp, que “[...] no puede ser resuelta dentro de los márgenes de este procedimiento registral, que lo es de jurisdicción voluntaria, no correspondiendo al registrador resolver la controversia entre los colindantes”.

Como se ha puesto de manifiesto y, aunque ciertamente, tal y como se deduce de la oposición planteada por parte de Construcciones y Promociones Benacalp, existe tal discrepancia o controversia, la calificación del Registro de la Propiedad habría de producirse en los términos que resultan de los preceptos aplicables a este caso y de las circunstancias concurrentes, ya que, de lo contrario, cualquier oposición de un colindante –que necesariamente denota una discrepancia o controversia– impediría la inscripción del documento objeto de calificación.

Del art. 9.b) de la Ley Hipotecaria, así como de las circunstancias concurrentes en el caso presente, puestas de manifiesto en los Hechos expuestos anteriormente, resulta que precisamente existe una correspondencia entre la Documentación Técnica y las Fincas, en la medida en que una y otras responden al Proyecto de Reparcelación. Asimismo, el indicado precepto señala que “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, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, lo cual sucede precisamente, de forma clara, en el presente caso.

A través de la Documentación Técnica, en particular, de los planos topográficos y georreferenciados y listado de coordenadas, la Sociedad dio adecuado y debido cumplimiento a



lo preceptuado en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que indica que, en caso de agrupación de fincas, la inscripción deberá contener, para completar la descripción literaria de las fincas, la representación gráfica georreferenciada, expresándose, si constasen debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

En ningún caso se aporta, por las razones expuestas, representación gráfica alternativa de las Fincas, ni se invoca el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al que el Registro de la Propiedad de Calpe alude también en la Calificación Negativa. Antes bien y, tal y como se ha subrayado, en la Escritura de Agrupación y Segregación se formaliza, en primer lugar, de forma previa a la segregación y cesión, la agrupación de las Fincas, con la indicada pequeña rectificación de superficie en 0,28 m<sup>2</sup> en cuanto a la finca registral 49.399, y ello sobre la base de la descripción literal de las Fincas contenida en el Registro de la Propiedad y del Proyecto de Reparcelación del que resultaron las mismas, poniéndose de manifiesto, conforme a la normativa aplicable, la discordancia de datos e información con el Catastro Inmobiliario, que está completamente desactualizado.

La aplicación del art. 9.b) de la Ley Hipotecaria habría de haber conducido por tanto a la inscripción de la Escritura de Agrupación y Segregación.

Si bien se considera que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es aplicable al presente caso, puede concluirse igualmente, por los argumentos y razones expuestas, que la invocación del mismo por parte del Registro de la Propiedad habría de conducir a la inscripción de la Escritura de Agrupación y Segregación, pese a la oposición planteada por parte de Construcciones y Promociones Benacalp, ya que, tal y como indica dicho precepto, la mera oposición de cualquier colindante no determina necesariamente la denegación de la inscripción.

Lógicamente y, tal y como se desprende de los citados preceptos de la Ley Hipotecaria, corresponde al Registrador de la Propiedad, bajo su prudente criterio y, sobre la base de las circunstancias concurrentes, decidir motivadamente, pero tales circunstancias son, como se ha puesto de manifiesto en este escrito, las que se han recogido en los Hechos expuestos, muy en particular, las siguientes:

- i. La distinción señalada en el Hecho séptimo, perfectamente trazada y expuesta en la Escritura de Agrupación y Segregación.
- ii. La demora en la traslación al Catastro Inmobiliario del Proyecto de Reparcelación, que constituye una constante en todo proceso reparcelatorio.
- iii. La aportación por parte de Construcciones y Promociones Benacalp, por las razones indicadas en el Hecho sexto, puesto que ni el área de la Finca Colindante ni el de la finca registral 49.399 o el de la Finca Agrupada superan el área de la parcela catastral 4118707BC4841N0001RB, de un informe de validación gráfica positivo que no se basa en el Proyecto de Reparcelación, y, por tanto, en la inscripción de las Fincas y de la Finca Colindante.

Estas circunstancias, junto con el resto de las puestas de manifiesto en este escrito y aquellas que se derivan de las mismas, habrían de haber llevado al Registro de la Propiedad a inscribir la Escritura de Agrupación y Segregación, sin perjuicio de la existencia de una discrepancia o controversia con Construcciones y Promociones Benacalp, como resulta de la oposición planteada por ésta.

En su virtud, solicito:

Que se tenga por presentado, en tiempo y forma, el presente recurso, junto con la documentación que se acompaña al mismo, y, sobre la base de las manifestaciones vertidas en él, se estime el presente recurso, se revoque la calificación recurrida, acordándose inscribir, en el Registro de la Propiedad, la escritura de rectificación de superficie, agrupación, segregación y cesión de porción de terreno para vial, autorizada el 5 de marzo de 2024 por el Notario de Son Servera, don Francisco García de la Rosa Homar, bajo el número 524 de su protocolo, muy en particular, la base gráfica referida a la agrupación formalizada a través de dicha escritura.»

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de septiembre de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 5 de octubre y 13 de octubre de 2021, 23 de mayo, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 23 de febrero, 17 de abril, 12 de julio, 27 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 14 y 24 de febrero, 21, 22 y 26 de marzo, 11, 25 y 26 de abril, 16 de mayo, 26 de junio y 10 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de agrupación y posterior segregación para cesión al Ayuntamiento, el titular registral de ocho fincas registrales las agrupa en una sola, acompañándola de la georreferenciación alternativa a la catastral, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo de la finca resultante de la agrupación, solicitando su inscripción.

2. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, la registradora inicia la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, procediendo a la notificación de todos los titulares colindantes. En su tramitación se presentan alegaciones por parte del titular registral de la finca registral 49.401, que colinda por el norte con la 49.399, que es objeto de agrupación, de la que resulta que su finca ve disminuida la cabida registral en 34,05 metros cuadrados, como consecuencia de la superposición de la georreferenciación alternativa aportada al expediente y la que él aporta en su alegación, mediante informe técnico que contiene georreferenciación alternativa a la catastral, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo.

3. Ratificada por la registradora esa posible invasión en la aplicación informática homologada, emite la correspondiente calificación de denegación de la inscripción de la agrupación solicitada, basándose en las alegaciones alegadas, de las que se deriva un posible indicio de controversia latente sobre la delimitación de la propiedad.

4. Frente a esta nota de calificación, el titular registral interpone recurso, basándose sus alegaciones en el hecho de que todas las fincas están inscritas en el Registro de la Propiedad de Calp y fueron creadas por el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Proyecto de Actuación Integrada «(...)», del término municipal de Calp, y que la adecuación y plena conformidad de la escritura de agrupación y segregación con la documentación técnica con el proyecto de reparcelación viene corroborada mediante el certificado de innecesariedad de licencia incorporado a la citada escritura. Considera, además, que la calificación registral es errónea, porque se cumplen los requisitos del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, por lo que no debió iniciarse un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Pero afirma que, incluso tramitado éste, las alegaciones presentadas no debieran haber impedido la inscripción de la agrupación.

5. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos lleva al análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden 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; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Invocando la registradora la invasión de una finca colindante inmatriculada, procede analizar ahora es si el juicio registral sobre las dudas en la identidad de la finca está basado en criterios objetivos y razonados, para ser ajustada a Derecho.

6. Para resolver el presente recurso debe partirse de la descripción de las fincas registrales, todas ellas creadas en virtud de expediente de reparcelación con su consiguiente planimetría no georreferenciada, puesto que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Calp antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. De las mismas resultan que la finca resultante de la agrupación es de 5.521 metros cuadrados, difiriendo de la superficie registral en 0,28 metros cuadrados. Segregados los 255 metros cuadrados que se van a ceder al Ayuntamiento, la finca agrupada queda con una superficie de 5.266 metros cuadrados. La finca 49.401 del término de Calp, cuyo titular registral se opone, declara que la finca tiene una superficie de 629,01 metros cuadrados, lo cual resulta de la inscripción registral y de la georreferenciación alternativa que acompaña, la cual vería disminuida su superficie en 34,05 metros cuadrados.

7. La registradora expresa que la georreferenciación aportada invade una finca colindante inmatriculada, y para fundamentar objetivamente su juicio sobre las dudas de la identidad de la finca se basa su calificación en las alegaciones de la colindante notificada. Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, el registrador debe justificar por qué ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso.

8. La registradora, al fundar su calificación negativa en la alegación de la colindante que manifiesta que la georreferenciación presentada invade su finca registral, da por cierto este hecho, puesto se aprecia de las respectivas georreferenciaciones alternativas presentadas la superposición de las mismas sobre una franja de 34,05 metros cuadrados y la disminución de la superficie de la finca registral 49.401 de 629,1 metros cuadrados a 594,96 metros cuadrados, lo que ocasiona un perjuicio colindante, pues el Ayuntamiento exige 600 metros cuadrados, como mínimo, para que el solar sea edificable. No estamos, por tanto, ante la mera oposición a la que se refiere el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, que no obsta a la inscripción de la georreferenciación, sino ante una oposición cualificada, porque procede de un titular registral y está fundamentada con un informe técnico y una georreferenciación

alternativa, destacando que la disminución de cabida le produce un perjuicio jurídico, pues la finca ya no sería edificable, de la que deriva un perjuicio económico.

9. Antes de entrar en el análisis de la alegación, conviene recordar la doctrina de esa Dirección General respecto al trámite de notificación de los colindantes. Como declaró 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». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró 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, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación.

10. Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, oponiéndose un titular registral, su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, conforme al párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación del titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, la registradora puede basarse en ella y en el contenido registral para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, la esencia del juicio registral de la identidad de la finca es determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, bien porque resulte del escenario de calificación registral de la aplicación homologada, superponiendo las diversas georreferenciaciones implicadas o del contenido del Registro. Y ello porque dicho indicio de controversia impide la culminación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Por ello, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo o de la Autoridad Judicial en sede procedimental. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas).

11. La registradora justifica sus dudas en la identidad de la finca en la documentación aportada por la colindante titular registral de la finca colindante número finca 49.401 de Calp, la compara con la aportada por el promotor del expediente y con el contenido del Registro, del que resulta que la finca aportada por el colindante tiene 629,01 metros cuadrados y procede de una reparcelación que se inscribió. Comprueba que la disminución de la superficie de dicha finca coincide con la superficie del solape entre ambas georreferenciaciones y determinando que la finca colindante resultante sería inferior a la parcela mínima edificable con el consiguiente perjuicio patrimonial, entiende que la alegación tiene entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente. Tras ello, la registradora llega a la convicción de que existe una franja de terreno de titularidad discutida en vista, no solo de la información aportada

por el alegante, que identifica la zona invadida, que concreta en 34.05 metros cuadrados, sino por la consulta del escenario de calificación registral gráfica de la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas de su distrito hipotecario. Y por ello, entiende que hay un indicio latente de controversia, cuya resolución excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por ello, ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones, siendo su nota ajustada a Derecho, al invocar como defecto la invasión de finca colindante sin georreferenciación inscrita y valorar la alegación del colindante, emitiendo un juicio objetivo y con argumentación jurídica, que fundamenta su decisión denegatoria.

12. Resuelto el expediente, esta Dirección General debe analizar las afirmaciones del recurrente en el escrito de interposición del recurso, por la cual entiende que la regularidad urbanística viene acreditada por el informe del Ayuntamiento de Calpe sobre el respeto a las alineaciones, para determinar la innecesaridad de licencia de segregación y aquella por la cual entiende que para inscribir una agrupación no se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

13. Respecto a la primera de las afirmaciones, esta Dirección General entiende que dicha afirmación no puede mantenerse, puesto que lo único que declara el Ayuntamiento es que la segregación de los 255 metros cuadrados para su cesión al Ayuntamiento no requiere licencia de segregación, porque precisamente con esa cesión se respeta la ordenación de las alineaciones con el dominio público que resulta de la reparcelación, pero no que la delimitación de la parcela es correcta, puesto que las licencias siempre incluyen una cláusula de estilo por la que se declara que la misma se entiende concedida sin perjuicio de la propiedad de un tercero. Tiene razón el recurrente cuando dice que la superficie de la agrupación solo difiere en 28 metros cuadrados respecto a lo que figura en el Registro, pero también es cierto que la reparcelación se realizó, en su día, sobre plano no georreferenciado y al trasladar el mismo a la realidad pueden darse diferencias entre la planimetría aprobada y la georreferenciación de la misma. Esta Dirección General ha sido consciente de esta situación, por ello declaró en la Resolución de 23 de febrero de 2023 que, en principio, el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria, con criterio que puede aplicarse analógicamente al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, establece que para la rectificación descriptiva de finca resultante de expediente administrativo de reorganización de la propiedad se exige la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Pero, debe admitirse la rectificación, sin cumplir tales exigencias, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la georreferenciación aportada para acreditar tal rectificación.

Y ello es lo que no ocurre en el presente caso, puesto que la rectificación solicitada modifica la geometría de una de las fincas a la que ocasiona una disminución de superficie, originando un cambio en su situación urbanística, que pasa de edificable a no edificable, situación esta que exige que vuelva a tramitarse el expediente, puesto que el consentimiento de su titular lo fue con una superficie que permitía la edificación, pues en caso contrario, hubiera podido presentar alegaciones. Si se inscribiera la georreferenciación resultante de la agrupación significaría que se podría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que esta Dirección General entiende aplicable la regla general de rectificación registral solo cuando media el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial. Ciertamente, la superficie de la finca 41.399 resultaría disminuida en esos 34,05 metros cuadrados, pero ello puede deberse a la plasmación de la planimetría sobre la realidad física. En todo caso, revela la existencia de un conflicto sobre la delimitación de la linde, puesto que el mismo no resulta claramente fijado por la planimetría, al no coincidir los metros cuadrados sobre plano, con los existentes en la realidad física.



14. Respecto a la segunda de las afirmaciones, esta Dirección General es concedora de que el legislador no ha previsto tramitación de expediente para los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción, enumerados en el artículo 9, letra b), párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. Para ello, basta con que se cumplan los requisitos del artículo 9, letra b), en sus párrafos quinto y sexto, cuando disponen: «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, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Es evidente que en el presente caso dichos requisitos podrían haberse cumplido, pero en todo caso, como ya declaró la Resolución de 17 de abril de 2023, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impositivo de la inscripción, estando incluso más justificado su inicio, cuando se solicita la inscripción de la georreferenciación de una finca resultante de agrupación. Y ello, porque como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 31 de julio de 2020 (vid., por todas), la principal finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstos se vean afectados por la representación gráfica que se pretende inscribir.

Por ello, se considera ajustada a Derecho la decisión de la registradora de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aunque se solicite la inscripción de una agrupación y de efectuar una calificación denegatoria en vista de las alegaciones presentadas.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicio de controversia latente sobre la delimitación de la propiedad, que requiere tramitar expediente de deslinde ante notario ex artículo 200 de la Ley Hipotecaria o resolución judicial, tras el correspondiente juicio declarativo entre las partes, al tener la alegación de invasión la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el expediente.

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 noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.