

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6937 *Resolución de 5 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepona n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de su finca.*

En el recurso interpuesto por don A. P. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepona número 2, don Ricardo Alfaro Roa, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de su finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don A. P. S. con firma ratificada ante el registrador de la Propiedad el día el 10 de julio de 2024, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa correspondiente con la identidad de la finca registral número 53.565 del término de Estepona, acompañando informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 10 de julio de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Estepona número 2, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales y catastrales por tratarse de una georreferenciación alternativa a la catastral, se formularon alegaciones y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Ricardo Alfaro Roa, Registrador de la Propiedad Número Dos del Distrito Hipotecario de Estepona, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5855, 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.

I. El documento objeto de la presente calificación, suscrito por Don P. S., A., el día 09/07/2024, fue presentado en este Registro por P. S., A., el día 10/07/2024, asiento número 977 del Diario 2024.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Mediante el título objeto de la presente, Don A. P. S., solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa, respecto de la finca registral número 53.565, C.R.U.: 29037000231221, parcela catastral con referencia 0460626UF1306S0001GL, presentando al efecto, Informe de Georreferenciación de la finca, así como Informe Positivo de Validación Gráfica, documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro, con fecha de firma 8 de julio de 2.024.

En relación con la inscripción solicitada, se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, realizándose las oportunas notificaciones en la forma que consta en el expediente que se sigue al efecto, resultando del expresado expediente haberse recibido las siguientes alegaciones:.-Don M.P.G., actuando como heredero legal de Don F. P. M, titular catastral de la parcela 70 del Polígono 24 de Estepona, Referencia Catastral 29051A024000700000MZ, finca afectada, según el referido Informe de Validación presentado por el interesado de la inscripción que motiva la presente, señala su disconformidad con la delimitación de los linderos propuestos, por considerar los límites señalados en la representación gráfica georreferenciada propuesta no son correctos, solicitando que no se proceda a la inscripción de la zona que le afecta, presentando al efecto, fichero formato extensión GML; listado de coordenadas georreferenciadas del perímetro de su finca; así como Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral, de fecha 5 de septiembre de 2.004.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

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

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho segundo anterior, debe tenerse en consideración:

1. La alegación formulada por el referido Don M. P. G., se concreta en la posible invasión de parte de su finca, por la representación gráfica que se pretende inscribir. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, siempre que se formule un juicio de identidad, de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). E igualmente, 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, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, según se ha indicado anteriormente, por lo que de los documentos aportados y de la oposición del referido colindante, alegando una posible invasión de finca, procede rechazar la inscripción, al existir un conflicto en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial. Así, el promovente del Expediente puede instar el Procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o bien consensuar con los otros interesados la rectificación solicitada. Resolución de 28 de Noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por ello, suspendo la inscripción de la representación gráfica catastral de la referida finca, por posible invasión, en los términos expresados.

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

En su virtud,

Acuerdo

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

Contra la presente nota de calificación negativa cabe, potestativamente: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ricardo Alfaro Roa registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepona 2 a día siete de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. S. interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Antecedentes Relevantes.

Para comenzar, cabe realizar una breve referencia a la situación que acontece alrededor de la parcela urbana objeto de inscripción georreferenciada y de la que soy copropietario. Esta parcela urbana se encuentra erróneamente catastrada, asignando de modo incomprensible una superficie menor y diferente a la inscrita en el registro de la propiedad como consecuencia del procedimiento reparcelatorio ejecutado en momento. Es conocido el objeto fiscal de la cartografía catastral, pero para poder comercializar la parcela de mi propiedad veo necesario ampliar la cobertura legal que otorga el registro de la propiedad en titularidad y cargas con su delimitación georreferenciada, y por ese motivo procedí a instar al registro a inscribir la georreferenciación de mi finca.

Segunda. Presentación de instancia privada a inscripción.

La instancia de incorporación de base gráfica contiene el informe de georreferenciación de la Finca 53.565 emitido por el Ingeniero en Geomática y

Topografía, don P. J. O. T., con número de colegiado (...), de fecha 8 de julio de 2024, incluyendo en dicho informe los documentos que a continuación se enumeran:

- (a) Certificado literal de la descripción de los límites de la propiedad;
- (b) Certificado tabular de las coordenadas de los vértices de la finca georreferenciada;
- (c) Certificado gráfico de la delimitación sobre cartografía catastral;
- (d) Informe de Validación Gráfica Positiva emitida por la Dirección General del Catastro en fecha 8 de julio de 2024; y
- (e) Fichero GML con la delimitación georreferenciada de la finca.

Tercera. Existe coincidencia total de los linderos de la Base Gráfica aportada y de la descripción literal de la Finca 53.565. Si bien hay un manifiesto error en la descripción de los linderos incluidos en el registro, ya que éstos fueron descritos de modo erróneo al girar el norte de modo incomprensible. La finca se describe actualmente como:

Al Norte y Este, con la finca matriz de donde se segregó.

Al Sur, con la parcela número 37.

Al Oeste, con la parcela número 35.

Sin embargo, la parcela se encuentra en el límite del sector en su vertiente sureste, por lo que los linderos norte y oeste se corresponden con otras parcelas urbanas, así como el viario de acceso en la urbanización, quedando los linderos Este y Sur con el límite del sector y por tanto el suelo rústico que lo rodea.

[se inserta imagen]

En todo caso y con respecto al lindero por el Norte y Oeste se encuentra actualmente delimitados por viario y cerramientos existentes; por el Sur existe un muro de escollera que coincide con el lindero sur, sin embargo, ese mismo muro de escollera continua hacia el Este, pero no coincide con el lindero Este ya que el muro se construyó con la finalidad de rellenar tierras quedando éste retranqueado del lindero Este, tal y como puede observarse en el plano adjunto obtenido del Sistema de Información Territorial de Estepona.

[se inserta imagen]

Así mismo, la superficie inscrita coincide exactamente con la superficie determinada en la base gráfica aportada, por lo que no podría darse ninguna invasión de predio ajeno.

Cuarta. A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el 199 L H, que dice que “a 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”. A este respecto hay abundante doctrina del centro directivo coincidente con ese criterio legal (por ejemplo, RSS. de 23 de diciembre de 2020 y de 23 de mayo de 2024).

Quinta. El Sr. Registrador, en los fundamentos de derecho, destaca que la alegación formulada por (el único colindante que se ha opuesto) “el referido Don M. P. G., se concreta en la posible invasión de parte de su finca, por la representación gráfica que se pretende inscribir”.

Revisando la documentación relativa a esta alegación, y que fue solicitada por esta parte, mediante certificación, para conocer la fundamentación de la oposición, solo se ha recibido el escrito de oposición, pero no así ninguno de los documentos aportados, mediante “pendrive” según se indica en el propio escrito de oposición.

Indica el Sr. Registrador en su calificación que: E igualmente, 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, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico, según se ha indicado anteriormente, por lo que de los documentos aportados y de la oposición del referido colindante, alegando una posible invasión de finca, procede rechazar la inscripción, al existir un conflicto en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial. Así, el promovente del Expediente puede instar el Procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o bien consensuar con los otros interesados la rectificación solicitada. Resolución de 28 de noviembre de 2.016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Por ello, suspendo la inscripción de la representación gráfica catastral de la referida finca, por posible invasión, en los términos expresados.

Al solicitar, mediante certificación, la información completa sobre las alegaciones de este colindante, no se incluye ningún informe técnico como así indica el registrador, lo que sí se incluye es el CSV de un Informe de Validación Gráfico frente a parcelario catastral con resultado negativo y sin firmar por técnico competente, y un listado de coordenadas.

El fichero GML obtenido de la sede electrónica del Catastro a partir del CSV aportado por el alegante indica una superficie, para la finca colindante, de 7.582'00 m² bastante diferente de la superficie inscrita que es de 8.217'85 m².

En definitiva, la alegación del colindante adolece de claridad en cuanto a la localización de las zonas “presuntamente” invadidas, por no haber aportado un informe técnico, firmado por técnico competente, que pueda ser valorado por el registrador.

Sexta. Doctrina de la DGSJFP sobre las dudas del registrador para evitar la inscripción.

La inscripción de representación gráfica es potestativa, con inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en aquellos supuestos, como es el caso, en los que no hay coincidencia con la delimitación catastral (199.2 LH) y se produce, o no, una rectificación superficial de las fincas superior al 10 %, y ello como ya afirmó la Resolución de la DGRN de 29 de mayo de 2.018, para “preservar la tutela de los eventuales derechos de titulares colindantes, siempre que estos se vean afectados por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno”.

Según doctrina de la Dirección General, las dudas del Registrador para evitar la inscripción han de referirse a que la representación gráfica de la finca (i) coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; (ii) a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas; (iii) o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b, 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2.016, entre otras).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

Como se indica en la Resolución de 11 de mayo de 2018, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno

de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Pues bien, dicha finalidad, en el caso que nos ocupa, no se cumple desde el momento en que sin –justificación jurídica alguna rozando la arbitrariedad–, se sitúa al interesado en una situación de indefensión, puesto que las dos únicas opciones registrales que tiene son (a) instar el deslinde con el linde que según el Colindante hay conflicto o discordia, o (b) que el Colindante registral que se opone consienta la rectificación solicitada, supuesto poco probable teniendo en cuenta las manifestaciones hechas en la alegación, por lo que se obliga al interesado a acudir a la vía judicial, con los consiguientes costes que ello comporta para aquel.

Siendo como es este caso una finca urbana, inscrita y perfectamente determinada, en el procedimiento reparcelatorio administrativo adecuado contra la alegación infundada de una finca rústica que ni siquiera puede acreditar que su localización se ubique junto a la finca urbana, mediante un informe técnico firmado por técnico competente.

Fundamentos de Derecho:

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria
- Resolución de 20 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 12 de diciembre 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 5 de octubre de 2021, 5 de abril, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 12 de julio, 7 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 31 de enero, 24 de febrero, 22 de marzo, 11 de abril, 26 de junio y 10 y 24 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral número 53.565 del término de Estepona, con código registral único 29037000231221. Se acompaña un informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa aportada, de resultado positivo, de la que resultan colindantes afectados. Concretamente, la parcela catastral colindante por el norte con la que es objeto del expediente, que tiene por referencia catastral 0461403UF1306S0001BL, resulta afectada pues ve reducida su cabida catastral, que pasa de 885 metros cuadrados a 698 metros cuadrados. Y la parcela con referencia catastral 29051A024000690000MH, colindante por el este con la que es objeto del expediente, tiene un trazado del lindero distinto, aunque mantiene su superficie catastral que es de 2.588 metros cuadrados.

2. En vista de dicha documentación el registrador de la Propiedad de Estepona número 2 tramita el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Uno de los colindantes afectados, según el citado informe catastral de validación formula alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, al considerar que la misma invade parcialmente la finca de su propiedad, presentando un informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa que se corresponde con la identidad de su finca, para fundamentar su alegación.

3. El registrador estima dichas alegaciones, porque le llevan a las dudas sobre la identidad de la finca, y porque suponen un indicio de una controversia latente sobre la delimitación del linde de la finca.

4. El recurrente interpone el recurso alegando primero que hay una inexactitud catastral que se pretende corregir con la tramitación del expediente, puesto que la cartografía catastral no se corresponde con la identidad de su finca, que procede de reparcelación, basándose, esencialmente, en el incumplimiento de la doctrina de esta Dirección General sobre el análisis de las alegaciones de las partes para fundamentar una calificación negativa, puesto que la georreferenciación que pretende inscribir es la resultante del expediente de reparcelación, situándose su finca en la zona sureste del área de ejecución, siendo el límite del terreno urbano y estando rodeada al este por terreno rústico.

5. Como cuestión previa al análisis del recurso, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 21 de marzo de 2024, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

6. Entrando en el fondo del asunto, para poder dar una solución al presente recurso hemos de partir de la descripción de la finca registral 53.565 del término de Estepona: «Urbana: Parcela de terreno radicante en el término de Estepona, en la Urbanización (...), donde está señalada con el número (...) del sector del Plan Parcial de Ordenación denominado (...) Comprende una superficie de 1.000 metros cuadrados. Son sus linderos: al Norte y Este con la finca matriz de donde se segregó; al Sur con la parcela número 37; y al Oeste con la parcela número 35. Procede por segregación de la finca 12.308, inscrita al folio 21, del Libro 616 de Estepona, Tomo 852 del Archivo. Referencia Catastral: 0460626UF1306S0001GL».

La descripción actualizada, que ahora se propone inscribir y que es coherente con la georreferenciación alternativa aportada es la siguiente: «Urbana: Parcela de terreno radicante en el término de Estepona, en la Urbanización (...), donde está señalada con el número (...) del sector del Plan Parcial de Ordenación denominado (...) Comprende una superficie de 1.000 metros cuadrados. Son sus linderos: al Norte con la parcela 35 con referencia catastral: 0461403UF1306S en 27,42 metros; al Este con parcela catastral: 29051A02400069 en 35,37 metros; al Sur con la parcela: 29051A02400064 en 20,69 metros; al Oeste con vial en 6,18 metros y con parcela 37 con referencia catastral: 0460625UF1306S en 39,83 metros».

7. La primera cuestión que llama la atención en el presente caso es que la finca tiene naturaleza urbana y procede de una segregación de 1.000 metros cuadrados de una finca mayor, por lo que, en principio debe haber sido objeto de una medición que habrá sido más o menos exacta al derivar de la geometría de la parcela 36 del Plan Parcial de Ordenación denominado (...) Sin embargo, de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca, resulta una superficie de 784 metros cuadrados; es decir, 216 metros cuadrados menos, excediendo del 10% de la cabida inscrita. Afirma el recurrente que la finca resulta de una reparcelación, que parece haberse ejecutado por la vía de la agrupación previa de todo el sector y segregación en cada una de las parcelas resultantes. Superpuesta la georreferenciación alternativa aportada con la catastral, resulta que es distinto el trazado de la finca por el lindero este.

8. Realizado el trámite de las notificaciones y abierto el plazo de las alegaciones es, precisamente el titular de la finca lindante por el este con la que es objeto del expediente, la que formula alegaciones. Entiende el alegante que la georreferenciación aportada invade parcialmente la finca de su propiedad. En su escrito de alegaciones, don M. P. G. alega que es heredero del propietario de la finca registral 7.984 del término de Estepona declarando que la línea del lindero de su finca debe ir sobre el muro de escolleras que

delimita las dos propiedades, que se construyó entre los años 2000 y 2004, que ya fue objeto de discusión, en su día, pues entendía el titular registral de la finca, que el mismo se había construido sobre su propiedad. Pero, se acordó que dicho muro fuera el lindero, para evitar pleitos judiciales. El alegante no aporta ninguna documentación que sustente la alegación. Sin embargo, el recurrente alega que dicho muro se construyó con la finalidad de rellenar tierras, quedando retranqueado del lindero Este, siendo el límite del terreno urbano, en el cual se encuentra la finca objeto del expediente, sustentando su afirmación con un pantallazo del visor del sistema de información territorial de Estepona, del que resulta que el límite de suelo urbano se sitúa al este de dicho muro y que ha sido consultado para resolver el expediente.

9. 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, y 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 el registrador 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.

10. El registrador 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 porque 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. El registrador, 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, del cual deduce la existencia de un indicio de posible controversia.

11. 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.

12. Como se desprende de las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero y 26 de junio de 2024, la alegación del colindante no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente. Pero, el registrador 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).

13. El registrador justifica sus dudas en la identidad de la finca en el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de la finca colindante con la que es objeto del expediente. Pero, en el presente caso, de admitir esa alegación, la finca objeto del expediente resultaría disminuida en 216 metros cuadrados, pues pasaría a tener 784 metros cuadrados, según dicho informe de validación, misma superficie que tiene en el Catastro. Ello significa que la georreferencia que se ha sometido a dicho informe de validación es la catastral. Pero, la finca registral tiene 1.000 metros cuadrados y se formó por segregación, en ejecución de una operación urbanística de reparcelación. Por tanto, es la normativa urbanística la que define el objeto del derecho de propiedad. Y a su georreferenciación deben adaptarse, por ser legislación de carácter sustantivo, la finca registral y la parcela catastral. Por otro lado, si atendemos al límite del suelo clasificado como urbano en el sistema de información geográfica de Estepona, este concuerda con el que ha presentado el promotor del expediente. Son estos dos fuertes indicios de que la cartografía catastral es inexacta. El límite de la parcela urbana viene delimitado por la información que, al respecto, resulte de la información territorial urbanística, derivada del Plan General de Ordenación Urbana de Estepona.

14. Por tanto, en el presente caso, puede existir un elemento objetivo que determine el lindero delimitador de las dos fincas, cual es el de la naturaleza del suelo, toda vez que existe una disensión entre las partes sobre el trazado del lindero delimitador, que el promotor del expediente hace coincidir con el del límite del suelo de naturaleza urbana y el colindante alegante con el límite determinado por el muro levantado, respecto del cual el promotor del expediente declara que se construyó para evitar el rellenado de tierras, quedando el muro retranqueado del lindero este. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de julio de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el

hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones, piquetas o muros. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, que transforma una mera situación física en sustancia jurídica, puesto que no es la realidad física la que proporciona la seguridad jurídica, sino la correcta delimitación jurídica de la realidad física, mediatizada en el este caso por actos de naturaleza urbanística.

15. Además, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2023, a los efectos de apreciar la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la finca descrita en el título inscribible, puede el registrador utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, al margen de la catastral, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Con ello podrá el registrador basar su calificación negativa en indicios de invasión resultantes de contrastes visuales por superposición entre la georreferenciación catastral y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral. En el presente caso, la delimitación jurídica del lindero controvertido es competencia de la Administración Urbanística, existiendo una delimitación del mismo, que deriva del Plan General de Ordenación Urbana y que puede consultarse en el visor del sistema de información territorial de Estepona: <https://sites.estepona.es/VisorWebGIS/#/SITEstepona>, el registrador podría haber basado su calificación en la información derivada de este visor, puesto se publica por la propia autoridad responsable de la información. Del mismo resulta, cargada la capa de zonas de ordenación vigente, que el límite del suelo clasificado como urbano según el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona, viene a coincidir con el de la georreferenciación aportada por el promotor del expediente y no con el muro construido, como pretende el colindante alegante notificado.

16. En este sentido, es doctrina reiterada de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 5 de abril de 2022 y 31 de enero de 2024, cuando el registrador se niega a tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por invasión del dominio público, debe aclarar en su nota de calificación negativa si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía; pues, de hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar expediente y notificar a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador.

Esta doctrina presenta analogías con lo dispuesto en el presente caso, puesto que la delimitación jurídica del lindero este de la finca puede comprobarse en el visor del sistema de información territorial del Ayuntamiento de Estepona, cuya capa puede cargarse en el sistema de información geográfica homologado del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello determina, aplicando la anterior doctrina que, si el registrador observa al superponer esta capa con la de la georreferenciación aportada al expediente, que las dos líneas no coinciden, podrá fundamentar objetivamente su calificación negativa con la información geográfica que deriva de la Administración responsable de la misma, pudiendo estimar la alegación del colindante. Pero, si ambas líneas coinciden, aplicando esta doctrina, el registrador podrá tener una fundamentación objetiva, que le permita inscribir la georreferenciación de la finca, no estimando la alegación del colindante, puesto que la delimitación jurídica del lindero deriva de una actuación urbanística previa, por parte de la Administración competente, en la cual el colindante habrá tenido la oportunidad de intervenir, para realizar sus alegaciones.

17. Con ello, el registrador puede fundar su calificación positiva e inscribir la georreferenciación, no estimando la alegación del colindante, puesto que la georreferenciación aportada coincide con la delimitación urbanística de la parcela 36 del Plan Parcial de Ordenación (...), puesto que la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro, siendo ambas de carácter formal, debe estar supeditada a la coordinación de ambas con la parcela urbanística, que tiene carácter sustantivo, teniendo la citada

parcela una superficie de 1.000 metros cuadrados, según Registro y la normativa urbanística y no 784 metros cuadrados, como tiene en el Catastro, por lo que la inexactitud de la cartografía catastral debe ser rectificadas, para adaptarla a lo que resulta de la normativa urbanística, que es lo que, precisamente, trata de hacer el promotor del expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, por coincidir la parcela urbanística y la finca registral, a la cual ha de adaptarse la georreferenciación catastral, sin que la alegación del colindante tenga la virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente, toda vez que no consta que formulara alegaciones en el acto de ejecución de la normativa urbanística, que era la sede adecuada para ello.

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, 5 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.