

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11482 *Resolución de 6 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 7 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante y del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Oserno, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Juan Antonio Cartagena Felipe, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante y del Ayuntamiento del lugar de situación de la finca en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 22 de octubre de 2024, firmada electrónicamente por don P. J. O. T., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Oserno, S.L.», se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 2.138 del Registro de la Propiedad de Málaga número 7, en virtud de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompañaba.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de la representación de la sociedad «Copesol, SL», titular registral de las fincas número 32.796 y 32.798, mostrando su oposición a la inscripción pretendida alegando que la descripción gráfica de la finca que se pretendía inscribir implicaba una modificación de cabida y linderos de las fincas propiedad de su representada; asimismo, por resolución dictada por el concejal de Patrimonio del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, se señalaba que la representación gráfica propuesta se solapaba con parcelas destinadas a zona verde, de titularidad municipal, viniendo acompañadas ambas alegaciones de respectivos informes técnicos justificativos de la oposición formulada, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos: La instancia de rectificación de cabida e inscripción de representación gráfica del artículo 199 Ley Hipotecaria suscrita el 22/10/2024 por su titular registral, «Inversiones Oserno, S.L.», a través de su representación debidamente acreditada, que fue presentada a las 10:03:00 horas del día 22/10/2024 bajo el asiento 2429 del Diario digital del año 2024, número de entrada 8533/2024; haberse practicado las comunicaciones correspondientes recogidas en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, transcurrido el plazo reglamentario, ha sido calificada de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria,

Fundamentos de derecho:

Primero: 1).—Con número de entrada 10764/2024 el día 19 de diciembre de 2024, instancia de igual fecha por Don A. F. F., en representación de la sociedad “Copesol, S.L.”, acompañada de levantamiento topográfico de las fincas 32.796 y 32.798 (colindantes con la finca objeto de calificación) emitido por Don A. D. O. M., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado número (...) perteneciente al Colegio Oficial de ingeniería Geomática y Topográfica, acompañado del certificado de Colegiación, por la cual alega que la rectificación pretendida, supone la modificación de cabida y linderos de las fincas propiedad de su representada, y consecuentemente, tanto de la representación gráfica resultante del Catastro, como del levantamiento topográfico antes citado, resulta que la pretensión de la mercantil “Inversiones Oserno, S.L.U.” no es ajustada a derecho, por lo que no procede a llevar a cabo las modificaciones solicitadas, no la inscripción de la identidad gráfica de la finca en los términos solicitados (punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo). Y 2).—Con número de entrada 10818/2024 el día 20 de Diciembre de 2024, Resolución de igual fecha dictada por el Concejal de Patrimonio por delegación del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, Don Miguel Ángel Jiménez Navas, en el cual se inserta informe emitido por el Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal Don J. M. R. T., por la cual alega que la rectificación pretendida, se solapa con parcelas de zona verde titularidad municipal, Referencias catastrales 8943308UF8684S y 8943201UF8684S (colindantes con la finca objeto de calificación). (punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo). De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo: Existir un conflicto latente sobre la delimitación de la georreferenciación pretendida dado que de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, dado que se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante relacionada, en contra del consentimiento del titular catastral relacionado.

Tercero: Por todo ello, este Registrador entiende que lo procedente sería un acuerdo de deslinde basado en el artículo 200 de la Ley hipotecaria, o procedimiento de conciliación regulado en el artículo 103 bis de la misma, sin perjuicio de la resolución por vía jurisdiccional (artículo 198). Y, de conformidad con lo expuesto y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (ex ejemplo, resoluciones de 24 enero y 25 enero, o 15 febrero de este año corriente).

Resuelvo: Calificar desfavorable la inscripción solicitada.

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificación de calificación negativa al funcionario autorizante y al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Antonio Cartagena Felipe registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga a día veintiuno de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación, don P. J. O. T., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Oserno, S.L.», interpuso recurso el día 11 de febrero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—El día 22 octubre de 2024, quien suscribe presenta, en nombre y representación de Inversiones Oserno, S.L., solicitud de inicio de expediente para la

inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en Registro de la Propiedad N.º 7 de Málaga con número de entrada 8533 y asiento número 2429 (...).

Segundo.—Con fecha 21 de enero de 2025 se notifica la calificación desfavorable, dictada por el Registro de la Propiedad N.º 7 de Málaga.

Tercero.—Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de mi representada, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes,

Requisitos de admisibilidad

Primero.—Legitimación: mis mandantes ostentan plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotores del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo.—Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero.—Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad N.º 3 de Marbella (Málaga) [sic] puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Alegaciones

Primera.—Dice el Sr. Registrador, en los fundamentos de Derecho que, “existe un conflicto latente sobre la delimitación de la georreferenciación pretendida dado que de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, dado que se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante relacionada, en contra del consentimiento del titular catastral relacionado”.

Segunda.—El Sr. Registrador basa su calificación en la oposición de sendos colindantes. Las alegaciones de estos dos colindantes son:

“1.—Con número de entrada 10764/2024 el día 19 de diciembre de 2024, instancia de igual fecha por Don A. F. F., en representación de la sociedad ‘Copesol, S.L.’, acompañada de levantamiento topográfico de las fincas 32.796 y 32.798 (colindantes con la finca objeto de calificación) emitido por Don A. D. O. M., Ingeniero Técnico en Topografía colegiado número (...) perteneciente al Colegio Oficial de ingeniería Geomática y Topografía, acompañado del certificado de Colegiación, por la cual alega que la rectificación pretendida, supone la modificación de cabida y linderos de las fincas propiedad de su representada, y consecuentemente, tanto de la representación gráfica resultante del Catastro, como del levantamiento topográfico antes citado, resulta que la pretensión de la mercantil ‘Inversiones Oserno, S.L.U.’ no es ajustada a derecho, por lo que no procede a llevar a cabo las modificaciones solicitadas, no la inscripción de la identidad de la finca en los términos solicitados (punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo).”

“2.—Con número de entrada 10818/2024 el día 20 de Diciembre de 2024, Resolución de igual fecha dictada por el Concejal de Patrimonio por delegación del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, Don Miguel Ángel Jiménez Navas, en el cual se inserta informe emitido por el Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal Don J. M. R. T., por la cual alega que la rectificación pretendida, se solapa con parcelas de zona verde titularidad municipal, referencias catastrales 8943308UF8684S y 8943201UF8684S (colindantes con la finca objeto de calificación). (punto comprobable mediante el examen del mismo). De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.”

Tercero.–Se ha solicitado, al registro, información relativa a la documentación aportada en las alegaciones por los dos colindantes. Se ha recibido la documentación que está basada en sendos informes técnicos.

Cuarto.–Finaliza el Sr. Registrador el escrito de calificación indicando que “Por todo ello, este Registrador entiende que lo procedente sería un acuerdo de deslinde basado en el artículo 200 de la Ley hipotecaria, o procedimiento de conciliación regulado en el artículo 103 bis de la misma, sin perjuicio de la resolución por vía jurisdiccional (artículo 198). Y, de conformidad con lo expuesto y doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (ex ejemplo, resoluciones de 24 enero y 25 enero, o 15 febrero de este año. Resuelvo: Calificar desfavorable la inscripción solicitada.”

Quinto.–A juicio del aquí recurrente, el motivo de denegación de la inscripción debe ser revocado por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 199 LH, que expresamente 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, Rs. de 23 de diciembre de 2020 y de 23 de mayo de 2024).

El primero de los defectos, sobre que la inscripción de nuestra base gráfica georreferenciada supone la modificación de cabida y linderos de las fincas propiedad de “Coposol, S.L.” no puede ser mantenido, porque esa finca, en concreto la registral 32796 que es la finca colindante a la de mi representada, que según los datos catastrales incluidos en la nota registral se corresponde con tres parcelas catastrales, y en la nota mencionada aparece la advertencia de que la finca no se encuentra coordinada con el catastro.

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Así mismo, en el informe aportado por el alegante que se titula “depuración de límites físicos y catastrales de parcelas 9341330UF8694S, 9341337UF8694SN, 9341332UF8694S, y 9341331UF8694S situadas en el ámbito de la UE.TB (...)”.

Dentro de los objetivos del meritado informe se establecen los siguientes:

“El encargo del presente informe, se realiza parte de la propiedad de las parcelas catastrales 9341330UF8694S, 9341337UF8694SN, 9341332UF8694S, y 9341331UF8694S, en el ámbito de la UE. TB (...), con el objeto de depurar físicamente los límites de dichas parcelas, confrontado límites catastrales, superficies Registrales y realidad física tomada por con metodología GNSS.

A tal efecto y debido a la discordancia de superficies entre las notas simples (Registro de la Propiedad), y la superficie catastral se elaboran una serie de planos que fijen y depuren estas diferencias, ubicándolas y corrigiéndolas en la medida de lo posible y siempre bajo criterios de los SSTT Municipales y la Propiedad Coposol SL”

Los resultados arrojados dentro de ese informe solo indican comparativas de superficies entre los datos catastrales en diferentes años y los datos registrales, pero nada consta sobre la realidad física presuntamente medidas en campo, ya que no constan coordenadas d [sic] ellos elementos que conforman la realidad física de las fincas.

A mayor abundamiento, mirando los planos incluidos en el informe, especialmente el plano denominado n.º 5, y con el título de “plano de parcelas ajustadas a límites físicos reales comparativa superficies” aparecen grafiados ciertos elementos que podrían encajar como cerramientos de límites de propiedad, pero que no han sido tenidos en cuenta como tal. Estos elementos son alambrados (al sur y oeste), y así mismo también hay dibujadas las líneas límite de la UE TB (...) que no son coincidentes con los límites de propiedad.

De hecho, el informe genera mucha incertidumbre porque además de no mostrar de modo claro la delimitación georreferenciada de las fincas, mediante sus coordenadas, tampoco deja visible la zona afectada por la reducción de cabida alegada.

[se insertan imágenes]

Finalmente, en el informe no se observan conclusiones son [sic] la determinación indubitada de los límites de propiedad que defienden, tampoco queda claro si los límites que defienden son los catastrales o los físicos sobre el terreno, más aún cuando en el escrito de alegaciones se indica que: “En este sentido, mi representada cuenta con levantamiento topográfico de la finca de su propiedad, que coincide con las fincas catastrales antes reseñadas. Consecuentemente, tanto de la representación gráfica resultante del Catastro, como del levantamiento topográfico de la finca de mi representada, resulta que la pretensión formulada por la mercantil Inversiones Oserno, S.L.U. no es ajustada a derecho”.

Lo cual es un cúmulo de contradicciones porque en estas alegaciones da a entender que el levantamiento topográfico (sin coordenadas que indiquen cual es el perímetro georreferenciado) y la cartografía catastral es coincidente, cosa que desmiente el técnico en su informe al comparar superficies y realizar ajustes, donde se observan las discrepancias.

Por todo ello, y en resumen, el informe técnico aportado no arroja claridad sobre la delimitación y zona prestantemente invadida por la finca de mi representada.

Como se declara en reiteradas resoluciones de la DGSJFP (y antigua DGRN), el registrador no debería justificar la no inscripción solicitada por el mero hecho de recibir alegaciones de colindantes, si éstas no están bien justificadas, pero sobre todo porque se debe argumentar jurídicamente por qué cree el registrador que la delimitación propuesta a inscribir no mantiene la identidad con la descripción de la finca inscrita de mi representada.

El segundo de los defectos, acerca del solapamiento o invasión de la finca propiedad de mi representada, para con la parcela de zona verde titularidad municipal no puede ser mantenido por las siguientes razones.

La primera de ellas es que no se acredita la titularidad dominical del ayuntamiento sobre las zonas verdes, ya que pudiera ser que esas zonas verdes lo son por planeamiento, pero no por incorporación al inventario municipal de bienes inmuebles. Es esencialmente crítico saber distinguir entre lo que califica un plan de ordenación y la propiedad del suelo calificado.

La segunda de las razones es que existe contradicción, entre la información aportada sobre la delimitación de las zonas verdes, ya que éstas, según las ortofotografías aportadas en el mismo informe municipal, se aprecia que las zonas verdes están ocupadas parcialmente por viarios (color azul), como se aprecia en las imágenes siguientes:

[se insertan imágenes]

Por todo ello, y en resumen, el informe técnico municipal aportado no arroja claridad sobre la titularidad de las zonas verdes.

Como se declara en reiteradas resoluciones de la DGSJFP (y antigua DGRN), el registrador no debería justificar la no inscripción solicitada por el mero hecho de recibir alegaciones de colindantes, si éstas no están bien justificadas, pero sobre todo porque se debe argumentar jurídicamente por qué cree el registrador que la delimitación propuesta a inscribir no mantiene la identidad con la descripción de la finca inscrita de mi representada.

Fundamentos de Derecho.

– Art. 199 de la Ley Hipotecaria

– Resolución de 14 de mayo 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 Callosa den Sarrià, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca.

– Resolución de 23 de mayo 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 Alcudia, por la que se deniega la inscripción de una georreferenciación alternativa ante la oposición formulada por Ayuntamiento por invasión del dominio público.

– Resolución de 23 de diciembre de 2020, 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 Icod de los Vinos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de la misma e inscribiendo en los términos pretendidos en el escrito original.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril y 14 de noviembre de 2016, 31 de mayo y 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio y 21 de septiembre de 2020, 29 de junio y 5 de octubre de 2021, 21 de febrero, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 24 de mayo, 7 de junio, 12 y 28 de julio, 27 de septiembre, 3 de octubre, 7 y 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo, 16 y 29 de mayo, 9 y 10 de julio, 12 de septiembre y 3 de octubre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 22 de octubre de 2024, firmada electrónicamente por don P. J. O. T., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Oserno, S.L.», que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7 el mismo día, causando el asiento de presentación 2.429 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, contenida en informe de validación gráfica catastral de resultado positivo de la registral 2.138. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don A. F. F., en nombre y representación de la mercantil «Copesol, S.L.» manifestando que la representación gráfica propuesta implica una modificación de la cabida y linderos de las registrales 32.796 y 32.798, así como del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, en virtud de resolución dictada por el concejal de Patrimonio alegando que la inscripción de base gráfica propuesta solapa con parcelas de zona verde de titularidad municipal.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador califica desfavorablemente la inscripción solicitada, por causa de las oposiciones manifestadas, por entender que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa propuesta, proponiendo como medio de

resolución de la controversia existente la tramitación del expediente notarial de deslinde o procedimiento de conciliación registral, sin perjuicio de acudir a la vía jurisdiccional.

El recurrente sostiene, en síntesis, a la vista de los escritos de oposición que le fueron trasladados desde el Registro de la Propiedad y en cuanto a la primera de las alegaciones, que la misma se basa en un informe técnico que únicamente se limita a indicar comparativas de superficie entre los datos catastrales en distintos períodos de tiempo y los datos registrales, pero sin aportar coordenadas que delimiten la configuración geométrica de las fincas propiedad del colindante que formula oposición; que la finca del colindante no se halla coordinada con Catastro, no extendiéndose la presunción de exactitud derivada del principio de legitimación registral a una finca que tenga únicamente incorporada su referencia catastral; que existen ciertos elementos grafiados que podrían encajar como cerramientos perimetrales de la propiedad pero que no han sido tenidos en cuenta, así como las líneas límite de la unidad de ejecución en que se incluyen las fincas, que tampoco coinciden con los límites de la propiedad; finalmente, entiende que no se concluye de modo terminante en el expresado informe cuáles son los límites materiales de la finca del colindante, advirtiendo la posible contradicción en que incurre el escrito de alegaciones por dar a entender que el levantamiento topográfico (el cual carece de coordenadas de georreferenciación) y la cartografía catastral son coincidentes, algo desmentido por el propio técnico, concluyendo en definitiva que el informe técnico aportado no arroja claridad sobre la delimitación de la finca del colindante y la cual presuntamente invadida por la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Y por lo que se refiere a la segunda de las alegaciones, entiende que no se acredita la titularidad dominical del Ayuntamiento sobre las zonas verdes, advirtiendo que las mismas podrían tener la consideración de tales por razón del planeamiento urbanístico o por estar ya incluidas en el Inventario Municipal; asimismo advierte la existencia de una contradicción sobre la delimitación de las zonas verdes en cuestión, por estar las mismas ocupadas parcialmente por viario, aportando imágenes en justificación de este extremo.

2. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

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

– la finca cuya inscripción de representación gráfica se solicita, registral 2.138, tiene una cabida inscrita de 6.440 metros cuadrados, lindando por todos sus vientos con linderos personales. Consta incorporada su referencia catastral, siendo la misma la siguiente: 8943305UF8684S0001GQ, siendo su superficie gráfica de 3.724 metros cuadrados.

– la representación gráfica aportada, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación atribuye una superficie a la anterior parcela de 6.440 metros cuadrados, plenamente coincidente con la cabida inscrita.

– de la representación gráfica alternativa aportada resulta que la mayor superficie atribuida a la registral 2.138 se hace a costa de la parcela con referencia catastral 9341330UF8694S0001ET, modificándose igualmente la configuración geométrica de las parcelas lindantes todas al sur de la anterior, catastrales 9341332UF8694S0001ZT, 9341331UF8694S0001ST y 9341307UF8694S0001GT, que ven aumentada ligeramente su superficie a costa igualmente de la parcela 9341330UF8694S0001ZT. Igualmente, la nueva

superficie atribuida a la finca se hace también a costa de la parcela 9243201UF8694S0001ZT, que en la cartografía catastral aparece como «zona verde».

– la registral 32.796 tiene una cabida inscrita de 18.028 metros cuadrados y en lo que aquí interesa linda al norte, con linderos personales y al este, con el resto de la finca matriz, concertada en venta con doña M. C. M., un arroyo y terreno del señor S. J. Sus referencias catastrales son las siguientes: 9341332UF8694S0001ZT, 9341330UF8694S0001ET y 9341307UF8694S0001GT.

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

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son las siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en las alegaciones de los colindantes y en los informes técnicos que acompañan a las mismas.

En cuanto a la oposición formulada por la mercantil «Copesol, S.L.», la misma se basa en un informe técnico que, efectivamente, como alega el recurrente, realiza una comparativa de superficies entre la que consta en la descripción literaria de la finca y la que resulta de la cartografía catastral, tomando como períodos de referencia los años 2024 a 2026, incluyendo unos planos superpuestos sobre ortofotografía aérea que incluyen la delimitación de la unidad de ejecución en que se sitúan las fincas. Es relevante señalar, en lo que se refiere a la registral 32.796 que la misma consta en el Registro, como ya se ha dicho, con una superficie inscrita de 18.028 metros cuadrados y que la suma de las superficies de las parcelas catastrales con las que se corresponde es de 14.845 metros cuadrados; según los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro la superficie atribuida a las referidas parcelas arrojaban una cabida de 17.267 metros cuadrados; mientras que la superficie atribuida por el técnico según resulta del informe que acompaña al escrito de alegaciones es de 17.455 metros cuadrados, resultando una superficie más cercana a la obrante en el Registro que la actualmente atribuye la cartografía catastral a las parcelas con las que guarda correspondencia.

Dicho esto, es preciso advertir que según resulta de los antecedentes catastrales, no son éstas las únicas variaciones que ha experimentado la cartografía catastral, pues de los mismos resultan sucesivas alteraciones. De hecho, la parcela 8943305UF8684S0001GQ (que está incorporada en el folio real de la finca 2.138, objeto del procedimiento) en el año 2002 constituía una única parcela junto con las actuales 8943301UF8684S0001WQ y 8943308UF8684S0001LQ, arrojando una cabida de 5.746 metros cuadrados, manteniendo esa configuración hasta que pasa a ser parcela independiente en el año 2003, con una superficie catastral de 3006 metros cuadrados, conservando su superficie catastral y geometría hasta la última alteración catastral producida, donde ya consta con su actual superficie catastral de 3.724 metros cuadrados y geometría.

Del mismo modo, la parcela 9341330UF8694S0001ET, que se corresponde, junto con otras, con la registral 32.796, propiedad de la entidad opositora, no presenta alteraciones significativas en la cartografía catastral, manteniendo invariada su geometría desde el año 2002 hasta el año 2005, pasando de una superficie catastral de 6.581 metros cuadrados a la inferior de 6.224 hasta llegar a la actual de 6.216 metros cuadrados, variando su configuración geométrica inicial.

Ello determina, por sí mismo, que existan dudas sobre la realidad de la configuración física de las propiedades limítrofes, las cuáles han sufrido alteraciones en su geometría y superficie catastral, como resulta de las resoluciones de 4 de diciembre de 2019, 15 de junio de 2020, 29 de junio de 2021 ó 23 de febrero y 7 de noviembre de 2023.

7. Este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018); y aunque es cierto que el medio más recomendable para sustentar una oposición a la representación gráfica que pretende inscribirse viene constituido por un informe técnico que precisamente georreferencie la finca del promotor, para así contraponer ambas representaciones gráficas y evidenciar, de ese modo, la posible invasión o solape entre ambas georreferenciaciones, lo cierto es que también ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 16 de mayo y 3 de octubre de 2024, que no puede exigirse al alegante que aporte un levantamiento topográfico o delimitación georreferenciada de su finca, pues esta exigencia no está contemplada legalmente. Las Resoluciones de 28 de julio de 2023 y 10 de julio de 2024, por su parte, declararon que, si bien es conveniente la aportación de documentación técnica, ésta es potestativa, pero no obligatoria, de igual modo que tampoco es exigible que sea pública. Concluyendo al respecto la Resolución

de 29 de mayo de 2024, que el hecho de que quien se opone no aporte informe técnico no puede ser por sí solo determinante para la desestimación de su alegación, dados los medios técnicos, singularmente, la aplicación informática homologada auxiliar para el tratamiento de bases gráficas, con que, para calificar, cuenta el registrador. En el presente caso, aunque el primero de los alegantes no aporta georreferenciación alternativa, sino levantamiento planimétrico, el registrador, con base en el mismo, puede estimar las alegaciones por considerar que puede existir un indicio latente de conflicto sobre la delimitación de las fincas.

8. No obstante lo anterior, procede señalar que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

9. Manifiesta el recurrente que la finca del opositor, registral 32.796 no se encuentra coordinada con Catastro, según resulta de su historial registral, no extendiéndose los efectos del principio de legitimación registral a la descripción y ubicación de la finca por la circunstancia de que la misma tenga incorporada su referencia catastral.

Tal alegación no puede ser tomada en consideración pues, efectivamente, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca no supone la asunción de las diferencias descriptivas que puedan existir entre la descripción de la parcela catastral y la finca registral, como unidades conceptuales diferentes. Simplemente, es una circunstancia de la inscripción, que sirve para localizar la finca en la cartografía catastral.

Pero, en ningún caso puede equipararse la operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral y la operación de coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Pues la de correspondencia no supone la inscripción de la georreferenciación ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Para ello sería necesario que se solicite la inscripción de tal representación gráfica, se tramite y culmine con éxito el procedimiento correspondiente, como ha declarado la Resolución de 7 de junio de 2023.

Ambas operaciones han sido diferenciadas también por la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022 y 3 de octubre de 2023, pues la «coordinación» (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) es la incorporación al folio registral de una finca de la georreferenciación catastral, ya directamente, ya por la alteración generada por una georreferenciación alternativa, lo que implica que se presuma que la finca registral (en cuanto objeto de los derechos inscritos) tiene la ubicación, superficie y delimitación geográfica expresadas en la referida georreferenciación catastral. Es decir, cumple los requisitos jurídicos adecuados para poder ser considerada como registral a la que se les aplicará los principios hipotecarios. Mientras que la «correspondencia» no es más que la constancia en el folio registral de una finca de una determinada referencia catastral (como una circunstancia más de la inscripción, (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria), sin alteración de la descripción registral de la finca, siempre que se cumplan los requisitos que impone el artículo 45 de la Ley de Catastro.

10. Asimismo, se manifiesta en el escrito de recurso la circunstancia de estar grafiados en los planos contenidos en el informe técnico aportado por el colindante opositor unos elementos que podrían encajar como elementos físicos delimitadores de las propiedades, tales como alambrados o cerramientos. A este respecto, debe advertirse que como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 9 de julio y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. Y en el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento, sino que precisamente el hecho de discutir a quién de los dos colindantes pertenece una determinada franja de terreno es reveladora de la existencia de una controversia, con independencia de la existencia física de elementos delimitadores de las fincas.

11. Por lo que se refiere a la segunda de las alegaciones formuladas, plantea el recurrente que no se acredita la titularidad demanial de la finca o fincas destinadas a zonas verdes, planteando la posibilidad de que las mismas tengan tal calificación por razón de la planificación urbanística, pero que aún no estén incorporadas al Inventario Municipal precisamente por la falta de ejecución del planeamiento urbanístico aprobado.

A este respecto ya se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2017 en los siguientes términos: «La jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. En tal sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático sino en la forma que reglamentariamente se determine de acuerdo con los distintos supuestos de ejecución del planeamiento urbanístico, y la del mismo Tribunal, Sala Primera, de 24 de diciembre de 1996, señala, en tales casos, como título transmisor de la titularidad dominical al Ayuntamiento la “correspondiente acta de entrega y aceptación”. Así, esta última señala que “la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales y la obligación -que a los propietarios del suelo urbano impone el artículo 83.3.1.º de la Ley del Suelo de 1976, en la actualidad norma supletoria estatal, de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, no determinan por sí solas la conversión en dominio público municipal de esos terrenos, sino que es necesario para ello que esa cesión gratuita de viales, establecida en los sistemas de actuación urbanística se lleve a cabo con arreglo a las normas de procedimiento aplicables, normas que son de inexcusable observancia, debiendo señalarse que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios de suelo urbano por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical”, doctrina que es reiterada, a propósito del ejercicio de acción negatoria de servidumbre, por la Sentencia del Alto Tribunal de 18 de noviembre de 2004, considerando que, a pesar de existir acuerdo de cesión al Ayuntamiento, como el mismo no había sido ejecutado, subyace el derecho de propiedad sobre el suelo sujeto a planificación. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos de propiedad privada destinados a viales en dominio público, sino a través del acto de entrega y aceptación. Y este criterio es asimismo compartido por la Sala Tercera del Tribunal Supremo que, en su Sentencia de 27 de abril de 1999, señala que “si el sistema de ejecución para un polígono era el de cesión de viales, conforme al artículo 129 de la Ley del Suelo, en tal sistema los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales, lo que constituye prueba de que tales viales pertenecen a su legítimo propietario mientras no se lleva a

cabo la cesión, pues, aunque la obligación de la cesión obligatoria de terrenos según la Ley del Suelo haya de efectuarse en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los proyectos que lo desarrollen, ello no quiere decir que no deban cumplirse las formalidades legales para esta cesión y por el solo hecho de que una zona de la finca matriz esté destinada a viales no puede afirmarse que tales viales tuvieran la condición de vías públicas ni estuvieren por este solo hecho afectadas al dominio público con destino al uso público, ya que para ello eran precisas dos condiciones: la primera, que salieran del patrimonio de la propietaria y entraran en el patrimonio municipal y la segunda, que una vez fuera del dominio particular y dentro del de la Administración, ésta realizara un acto de aceptación, que en todo caso supone la previa transmisión del bien desde el patrimonio del particular al de la persona jurídica administrativa" (en el mismo sentido, las Sentencias de 6 de diciembre de 1980, 21 de junio de 1983 y 14 de noviembre de 1995)».

12. Sin embargo, pese a compartirse la apreciación del recurrente sobre tal extremo, lo cierto es que según resulta del informe municipal, las citadas zonas verdes son de propiedad municipal por cesión de las parcelas en ejecución del Plan Parcial (...), extractando plano parcial del mismo del que resulta la ubicación de ambas zonas verdes situadas al norte de la delimitación de la Unidad de Ejecución (...) (ámbito en el que se ubican todas las fincas implicadas), según la delimitación de la misma que realiza el informe técnico presentado por el otro colindante y que no contradice, en cuanto a tal extremo, el recurrente. Es más, el informe aportado por el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria inserta un plano de ubicación de las mencionadas zonas verdes georreferenciando las mismas, evidenciando de ese modo la invasión alegada.

Y respecto de la circunstancia de encontrarse parte de la zona verde ocupada por un vial, la misma es irrelevante a efectos de la resolución del presente expediente, pues ello no altera la naturaleza demanial del bien.

13. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio.

14. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición manifestada por un titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de acudir al expediente notarial de deslinde, regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.