

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16002** *Resolución de 15 de junio de 2023, 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 Vigo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa.*

En el recurso interpuesto por don F. M. F. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 1, doña Myriam Jiménez Mateos, por la por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 12 de enero de 2023, junto escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia, don F. M. F. M., como titular de la finca registral número 12.686 del término de Vigo, rectificó la descripción de la finca pasando de 88,75 a 92 metros cuadrados y solicitó la constancia de la diferencia de cabida de acuerdo con la representación gráfica georreferenciada alternativa, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación al no exceder dicha diferencia del 5% de la cabida inscrita en base al artículo 201.3.º de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vigo número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura autorizada por doña Mónica Alba Castro.

Fecha 27/10/2022.

N.º de protocolo 2061/2022.

Asiento 1043 Diario 104, de 07/12/2022.

Aportada el 12 de enero del corriente año instancia suscrita por don F. M. F. M., en la que solicita la inscripción gráfica georreferenciada de la registral 12686, y calificada la indicada escritura, en unión de la referida instancia, con arreglo a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del mismo por los siguientes defectos y en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

1.1 En el precedente documento don O., don F. M. y doña Y. L. F. M. adjudican parcialmente la herencia de sus padres don F. F. P. y doña C. M. P., y hacen constar que entre los bienes dejados al fallecimiento de los referidos causantes figura la finca inventariada bajo el número 1, finca número 12686, único de que se solicita operación.

1.2 La describen de la siguiente forma: "Rústica a labradío, hoy urbana, nombrada '(...)', sita en (...) municipio de Vigo, de la superficie de ochenta y ocho metros con setenta y cinco decímetros cuadrados, si bien, su superficie real es de noventa y dos metros cuadrados; linda: Norte, parcela segregada y E. P. P., hoy, Comunidad de Propietarios de (...); Sur, M. P. P., hoy, R. M. P.; Este, M. P. P. y A. P. P., hoy, Comunidad [sic] de Propietarios (...), y Oeste, S. P. P., hoy, camino (...).-Referencia catastral: 54057A094000710001SU, tal como consta en la certificación catastral descriptiva y

gráfica unida al documento, manifestando los otorgantes que la descripción contenida en la misma no se corresponde con la realidad física de la finca.

En dicho documento los otorgantes manifiestan que la descripción que se corresponde con la realidad física de la indicada finca es la descripción literaria antes consignada, que ha sido realizada de acuerdo con la representación gráfica georeferenciada alternativa de la misma que luego se dirá; y solicitan la constatación de la diferencia de cabida de la finca para adaptarla a que figura en el documento.

1.3 Y declaran que sobre la finca antes descrita los causantes, don F. F. P. y doña C. M. P., con medios y materiales propios, sin adeudar nada y por ningún concepto, con cargo a fondos gananciales, edificaron una casa, quedando la finca con la siguiente descripción: “Urbana.–Casa señalada con el número (...), término municipal de Vigo (Pontevedra), compuesta de: planta baja, a vivienda, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados, a nivel de esta planta existe un porche de diez metros cuadrados, y planta alta, a vivienda, de una superficie construida de sesenta metros cuadrados.–Tiene una superficie total construida de ciento treinta metros cuadrados y ocupa la edificación sobre la parcela la superficie de setenta metros cuadrados; con el terreno que le es anejo forma una sola finca de la superficie total de noventa y dos metros cuadrados.–Linda el conjunto: Norte, Comunidad de Propietarios de (...); Sur, R. M. P.; Este, Comunidad de Propietarios de (...), y al Oeste, camino (...).–

2. Figuran incorporados al referido documento: a) Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de fecha 23 de marzo de 2022, en la que figura: Una superficie gráfica de parcela catastral de 122 metros cuadrados; para la construcción 1/00/01 vivienda 60 m<sup>2</sup>., 1/01/01 vivienda 60 m<sup>2</sup>., 1/00/02 obr urb int 68 m<sup>2</sup>., 1/00/03 aparcamiento 13 m<sup>2</sup>.–Los otorgantes del documento manifiestan en el mismo que esta descripción no se corresponde con la realidad física de la finca, que se ha realizado de acuerdo con la representación gráfica georeferenciada alternativa de la misma. b) Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, con resultado positivo, en el que se establece como tipo de operación una subsanación para reflejar en la cartografía catastral como superficie de la parcela la de 92 metros cuadrados. c) Certificado de superficies, destinos y antigüedad expedido, con fecha, 11 de octubre de 2022, por don M. T. B., arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, del que resulta la descripción de la edificación declarada en la escritura y que las obras de la misma fueron realizadas hace más de veinticinco años.–c) Plano de la finca denominada “(...)”, en el que figuran las coordenadas de la parcela y la edificación. d) Informe Catastral de Ubicación de Construcciones, de la superficie ocupada por la edificación de 70 m<sup>2</sup>.

4. La indicada registral 12686, que figura inmatriculada a favor de don F. F. P., casado con doña C. M. P., fue inscrita con una superficie de un área veintiocho centiáreas, habiendo sido segregados posteriormente, hacia el Nordeste, 39,25 metros cuadrados, quedando reducida a la superficie de 88,75 metros cuadrados.

5. El 18 de enero de 2023 se inicia el procedimiento del art. 199 de la LH solicitado en la instancia antes relacionada, y se procede a notificar a los titulares de las fincas colindantes, finalizando el plazo de alegaciones el día 1 de marzo actual.

6. El 23 de febrero del corriente año se presenta escrito, fechado el día 21 de los mismos mes y año, suscrito por don M. M. D., titular de derechos sobre la finca 24195, integrada por la parcela de terreno en la denominación de “(...)”, sita en Vigo (...) actualmente señalada con el número (...) con Referencia Catastral 54057A094003150001SX, en el que se formulan alegaciones oponiéndose a la incorporación al folio real de la registral 12686 de la representación gráfica alternativa de la misma.–En dicho escrito se señala que la representación gráfica solicitada con arreglo al Informe de Validación Gráfica aportado, sobrepasa físicamente los límites de la cabida de la parcela que se pretende inscribir; y se hace contar que en virtud de escritura autorizada el 30 de octubre de 1969 por el Notario de Vigo don Tomás Santoro Iglesias, número 3.786 de protocolo, en la que don F. M. F. P., antiguo titular y padre del promotor, y otros constituyeron una servidumbre de paso y uso para toda clase de actos y servicios, así como de vehículos, incluso de motor para disfrute de las tres fincas entre

las que se encuentra para la que se solicitó inscripción, y que comprende el terreno señalado dentro del polígono irregular de once lados y segmentos.–La parcela que se quiere registral no respeta los límites del referido polígono irregular.–Se acompañan, entre otros, la escritura de constitución de servidumbre, y el plano de la parcela afectada por la misma.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 198, 199, 220, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015.

En base a dichos preceptos y por los hechos expuestos y las alegaciones formuladas, en tanto que constituye la notificación a los titulares colindantes trámite esencial a fin de evitar la doble inmatriculación parcial y que se puedan lesionar los derechos de los titulares registrales inscritos, existiendo dudas razonables de que la inscripción gráfica alternativa pretendida pudiera suponer una invasión de parcelas colindantes, se suspende la inscripción de la representación gráfica, pudiendo instarse con arreglo al artículo 200 de la Ley Hipotecaria del deslinde correspondiente.

Esta calificación podrá (...)

Vigo, 2 de marzo de 2023 La registradora (firma ilegible), Fdo.: Myriam Jiménez Mateos.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. F. M. interpuso recurso el día 10 de abril de 2023 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero. La Registradora manifiesta dudas de si la inscripción gráfica alternativa pudiera suponer invasión de una parcela registral, supuestamente colindante con la de mi propiedad, lesionando derechos de su titular registral.

En concreto, se deja en suspenso la inscripción por entender que se puede producir un solapamiento entre la parcela de mi propiedad, la parcela 12.686, y la parcela 24.195, cuyo titular, D. M. M., ha presentado alegaciones oponiéndose a la inscripción de la parcela de mi propiedad en los términos interesados (...)

Segundo. El expediente del art. 199 de la Ley Hipotecaria incoado por la Registradora, procede en caso de duda sobre invasión de parcelas colindantes, y en el presente caso, el único colindante que ha alegado oponiéndose, no ha manifestado que exista solapamiento sobre una parcela colindante de su titularidad, sino que lo que manifiesta es que la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir, invade una zona de servidumbre, que fue la constituida en Escritura de fecha 30 de octubre de 1969. otorgada ante el Notario de Vigo D. Tomás Santro Iglesias, bajo el n.º 3.786 de su protocolo, que ya obra en el Registro por haberla aportado el propio alegante, D. M. M.

Por este único motivo no procedía dejar en suspenso la inscripción, porque nadie ha manifestado que exista invasión de su propiedad.

El propio alegante manifiesta, en el hecho 20 de sus alegaciones que, “parte de la finca que se quiere registrar pretende ocupar en su zona norte y este, dicho espacio de zonas comunes y cotitularidad”, pero no dice que se pretenda ocupar la parcela de su propiedad.

En cualquier caso, la expresión de “zona común y cotitularidad”, es una manifestación que falta a la verdad, pues el hecho de haberse constituido una servidumbre sobre una superficie, que es la delimitada por el polígono irregular que se delimita en el plano unido la Escritura de constitución de servidumbre, no significa que exista un condominio sobre la citada superficie, no acreditándose en modo alguno que el Sr. M. sea titular de una cuota parte de la zona grabada por la servidumbre.

El mismo día que se constituyó la servidumbre, el 30 de octubre de 1969, se segregó de la que ahora es de mi propiedad, una parcela de 39,25 m<sup>2</sup>, y se vendió al padre de D. M. M. (actual titular por herencia), constituyéndose ante el mismo Notario, una servidumbre de paso a favor de mi parcela (el resto de la finca matriz) y de la segregada, así como a favor de una tercera parcela de 57 m<sup>2</sup>, con vivienda, de la que ahora también es titular D. M. M., que otra parcela distinta a la registral 24.195 (...)

La parcela segregada de 39,25 m<sup>2</sup>, es la numerada como n.º 2 en la Escritura de Adjudicación de Herencia aportada como título de propiedad por el Sr. M. y como parcela A" en el plano unido a la Escritura de constitución de servidumbre (hoy camino [...]), y la parcela con vivienda, de 57 m<sup>2</sup>, es la numerada como n.º 1 en el título de propiedad y como parcela B" en el plano unido a la Escritura de constitución de servidumbre (hoy camino [...]) en la citada Escritura, situada al Este de la anterior.

Tal y como puede comprobarse en el plano unido a la escritura en la que se constituye la servidumbre, la zona de servidumbre abarca la superficie que encierre el polígono irregular reseñado bajo las letras E, D, F, G, H, I, J, K, L y M.

Mi propiedad linda en la zona trasera (al Norte) y también hacia la izquierda (al Este) con la citada zona de servidumbre (polígono irregular).

La parcela segregada de 39,27 m<sup>2</sup>, propiedad del Sr. M., que es la identificada en el plano como parcela A", sin rayar, linda en su frontal (al Sur) con la citada zona de servidumbre (polígono irregular).

Por tanto, la citada superficie de terreno grabada por la servidumbre y sita entre la parcela A" (hoy camino [...]) y la de mi propiedad, no pertenece al Sr. M., ni se reclama como propia en sus alegaciones.

La parcela A" y mi parcela son predios dominantes, y la parcela que encierra e) polígono irregular, es el predio sirviente, careciendo de sentido que si esa porción de terreno situada por detrás mi propiedad y delante de la propiedad del Sr. M., fuese titularidad de este último, fuese necesario establecer una servidumbre a su favor porque ya ostentaría el pleno dominio de esa superficie y no necesitaría constituir un paso a través de su propia propiedad.

A la vista del plano que representa la servidumbre y del contenido de la escritura de constitución, se evidencia que la representación gráfica del parcelario catastral es erróneo, tanto respecto a mi propiedad (parcela 71) como a la del Sr. M. (parcela 315), pues en el caso de este último, el parcelario incluye la zona de servidumbre como de la parcela 315 del polígono 94, y ello no es posible, ni a la vista del plano y de la escritura de constitución de la servidumbre, ni a la vista del título de D. M. M. según el cual la citada parcela de su propiedad mide 39,25 m<sup>2</sup>, y no los 124 m<sup>2</sup> que es la superficie gráfica de la parcela 315 del parcelario catastral.

Es más, dentro de la parcela 315 del Catastro se incluyen varias viviendas, como se comprueba a la vista de la certificación descriptiva y gráfica (...) cuando sobre la parcela del alegante sólo existe, según su título, una construcción de una planta de 39 m<sup>2</sup>, lo que es casi coincidente con la superficie de su parcela según el Registro y su título (39,27 m<sup>2</sup>).

En cualquier caso, el alegante no ha acreditado ostentar la titularidad ni registral ni extraregstral de la superficie gravada con la servidumbre de paso, sino sólo de una parcela de 39,27 m<sup>2</sup> que es la delimitada dentro de la parcela 315 del polígono 94 como vivienda con 39 m<sup>2</sup> construidos (II), y en consecuencia no existe invasión de su propiedad.

Tercero. Con carácter subsidiario, aunque se entendiese que la parcela del alegante se puede ver invadida, dado que la discordancia de metros, entre la representación gráfica alternativa y el Registro, no supera el 5%, según el art. 201.3 b) de la LH no hace falta incoar expediente de rectificación de superficie y según el art. 9 b) de la LH, al no superar tampoco, el 10%, no se entiende que exista discordancia que impida la inscripción.

La superficie con la que figura inscrita mi parcela, es de 88,75 m<sup>2</sup>, y según el informe de validación gráfica, con resultado positivo, frente al parcelario catastral, la superficie real es de 92 m<sup>2</sup>, es decir 3,25 m<sup>2</sup> más.

Esta diferencia de superficie según certificado del arquitecto D. M. T. B., que obra unido a la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencias que presenté para inscribir, es el resultado de recoger los datos físicos que delimitan el perímetro de la parcela.

En la delimitación Norte de la parcela (zona trasera de la vivienda) de mi propiedad, que es a la que D. M. M. se opone, si bien en la actualidad el Catastro marca la línea divisoria parece que siguiendo la línea de la pared trasera de la vivienda, lo cierto es que al Catastro no accedió hasta este momento la declaración de obra nueva de la vivienda, y como informa el arquitecto técnico, la línea se hizo coincidir con la pared trasera de la vivienda, muy probablemente por elaborarse el parcelario Catastral a partir de fotografías aéreas, pues hasta el 2015 no existía obligación de coordinar con la base gráfica catastral, pero existen vestigios físicos, tales como una acera, una construcción destinada a albergar la caldera y un banco de piedra, que evidencian que mi parcela se extiende más al Norte de la pared trasera de la vivienda, lo mismo que ocurre en el linde Este de mi parcela, que no lo marca la pared de la vivienda sino que abarca más al Este de la misma, existiendo también elementos como una acera que se construyó al tiempo que la vivienda (...)

Cuarto. Pasamos a exponer los hechos que evidencian que el parcelario catastral es erróneo, y que la parcela de D. M. M., no colinda con la de mi propiedad, y que por tanto, carece de legitimación para alegar por no ser colindante.

La parcela hoy de mi propiedad, era en origen según manifiesta la Registradora (hecho 4.º) de 128 m<sup>2</sup>, y de la misma se segregó, hacia el nordeste, una parcela de 39,25 m<sup>2</sup>, que fue vendida al padre del alegante (hoy del alegante), ello en virtud de Escritura de segregación y venta de F. F. P. y D.ª C. M. P., a favor de D. B. M. P., de fecha 30 de octubre de 1969.

La parcela segregada de 39,25 m<sup>2</sup> que es la parcela registral 24.195 titularidad, hoy, de D. M. M., que se describe como número 2 en la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia y Pacto de Mejora, autorizados, ambos, por el Notario de Vigo, D. Fernando Olmedo Castañeda, el 13 de julio de 2020, bajo los n.º 1.414 y 1.415, respectivamente, aportados por D. M. M. D., adjuntos a sus Alegaciones, y que se identificó en la Escritura con la parcela 315 del polígono 94, pero la citada parcela, según el parcelario catastral, abarca una superficie muy superior en concreto 124 m<sup>2</sup>, e incluye varias viviendas, entre ellas la construcción de 39 m<sup>2</sup>, identificada como II, en la citada parcela catastral, que es la construida sobre la parcela numerada como n.º 2 en el título del Sr. M., pero D. M. M. no ostenta título de propiedad ni de los restantes 84,75 m<sup>2</sup> de la parcela 315, ni de la otra construcción que incluye la parcela, pues la otra parcela numerada como n.º 1 en su título de propiedad, está al Este de la segregada y se corresponde con la parcela catastral 316, no siendo acorde el catastro ni con la realidad ni con el registro.

Como puede comprobarse en la descriptiva y gráfica, la zona edificada de la parcela 315, identificada como II, e identificada como parcela A" en el plano unido a la Escritura de Constitución de la servidumbre, no colinda con la parcela catastral 71 de mi propiedad, que sí colinda, al igual que la del Sr. M. con la zona de servidumbre, por tanto, D. M. M., NI siquiera ostenta legitimación para oponerse a la inscripción de la representación gráfica alternativa, dado que no ha acreditado ser titular del terreno gravado por servidumbre, con el que colinda mi propiedad al Norte y la del Sr. M. al Sur, no habiendo acreditado colindar con mi propiedad.

Quinto. Entendemos que, no habiéndose manifestado por el Sr. M. M., que se invada la parcela 24.195, de su titularidad, si no la zona de servidumbre de paso con la que colindan mi parcela y la suya, y no constando probada la titularidad de la parcela sirviente grabada con la citada servidumbre, sino sólo la constitución de una servidumbre que abarca una zona delimitada en el plano unido a la Escritura de Constitución, no cabe

dudar de si la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir, invade la parcela del Sr. M., y por tanto entiendo que, la Registradora, en lugar de dejar en suspenso la inscripción de la representación gráfica alternativa y remitirnos a un deslinde, debe incorporar la representación gráfica alternativa al folio real de la parcela 12.686 (no 9.562 como erróneamente se ha hecho constar en el fundamento de derecho de la Resolución) y comunicar al Catastro, conforme a lo dispuesto en el artículo 9, el art. 109,2. y artículo 10.3. de la LH, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda, la traslade al Registro de la Propiedad, a efectos de haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, puesto que se cumple el requisito de que la diferencia de superficie (92 m<sup>2</sup>) es inferior al 5% de la inscrita (88,75 m<sup>2</sup>), y no impide la perfecta identificación de la finca inscrita, ni su diferenciación de los colindantes, y por tanto, según el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria no se entiende que exista “discordancia” que impida la inscripción, a pesar de la diferencia de superficie.

Ello es así, en aplicación del art. 201.3. apartado b) de la Ley Hipotecaria, según el cual:

“Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.”

Según el art. 9 b) de la LH:

“b) (...) la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaran debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

(...) podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. (...)”

Según el artículo 198 de la LH:

“La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.”

En cualquier caso, según el artículo 109.1. de la LH:

“(...) 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.”

En este sentido, no habiéndose acreditado por el Sr. M. la titularidad de la zona de servidumbre que colinda con mi parcela, y constando probado por la escritura de constitución de la servidumbre y del plano unido, que mi parcela colinda con la zona de servidumbre y no con parcela alguna del Sr. M., no puede alcanzarse la conclusión de que puede que exista invasión de su parcela, algo que ni siquiera él mismo manifiesta.»

## IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 2 de mayo de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 13, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 24 de abril, 11 y 21 de mayo, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 14 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril y 5 de mayo de 2022 y 23 de febrero de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

La registradora suspende la inscripción estimando la oposición de un colindante y considerando, en base a la misma, que existe controversia referida a una servidumbre.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Además, el indicado precepto configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos».

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 de dicha ley en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo

del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

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

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

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

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

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

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

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

4. En el presente caso, las dudas de la registradora en la nota de calificación ponen de manifiesto una controversia sobre una servidumbre si forma parte o no de finca que se pretende georreferenciar. Extremo que el recurrente niega, lo que confirma el carácter contradictorio de las afirmaciones de ambas partes interesadas. En consecuencia, es



evidente una situación que abocará a un procedimiento contencioso cuya resolución no corresponde a la registradora, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

5. El hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas, «no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante», pero las alegaciones del titular catastral invadido, o de cualquier otro interesado que alegue invasión de su propiedad, o invasión del dominio público, o alteración de la identidad de la finca (y a este último respecto resulta recomendable que, aunque no lo exija la Ley, el registrador notifique a la persona de la que proceda la finca, como se hace en el procedimiento del artículo 201.1), sí pueden acabar produciendo en el registrador la duda fundada, o incluso la certeza, que en todo caso habrá de motivar suficientemente, de que la georreferenciación pretendida haya de ser calificada negativamente por incurrir en al menos alguno de los tres supuestos legales antes referidos.

6. Constatado que existe una controversia entre colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de finca registrales colindante, 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».

7. Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 15 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.