

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12747 *Resolución de 23 de mayo 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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por una sociedad.*

En el recurso interpuesto por don P. J. O. T., en nombre y representación de «Estudios Inmobiliarios y Turísticos, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Santiago Molina Minero, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa pretendida por dicha sociedad.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 14 de noviembre del año 2024 por don P. J. O. T., en nombre y representación de «Estudios Inmobiliarios y Turísticos, SL», se solicitaba, de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de superficie y actualización de linderos de la finca registral número 42.079 del Registro de la Propiedad de Marbella número 3, para inscribir una georreferenciación alternativa con una superficie de 65.465 metros cuadrados, con informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, instancia privada suscrita por el técnico don P. J. O. T., el día 14 de noviembre del año 2024, firmada digitalmente por dicho señor el mismo día, en representación de la compañía mercantil “Estudios Inmobiliarios Turísticos S.L.” con C.I.F. número (...), que fue presentada telemáticamente a las 13:40 horas del mismo día, bajo el asiento prorrogado número 4240 del Tomo 2024 del Diario. En cuya instancia, se solicita de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de superficie y actualización de linderos de la finca registral 42079 obrante al folio 10 del Libro 526 de esta ciudad, Tomo 1552 del Archivo.

Dicha rectificación de superficie y actualización de linderos, ya fue presentada con anterioridad a este registro con fecha de 08 de febrero del año 2022, bajo el asiento 735 del Tomo 157 del diario, que fue objeto de calificación desestimatoria, expedida por mi compañero Don Fructuoso Flores Bernal, titular de este Registro en esa fecha el 27 de abril del año 2022, de acuerdo con los hechos y fundamentos de derecho que en dicha nota se indica.

Ahora, habiéndose resuelto e inscrito la “expropiación” con bases gráficas a que se refiere el punto B) de dicha calificación desestimatoria, se presenta de nuevo mediante otra instancia privada con fecha actualizada, solicitando la inscripción con la forma y

características que contenía la presentada anteriormente, en unión de los siguientes documentos, entre otros:

Certificado de coordenadas de georreferenciación alternativa, y de medición de parcela, expedido el 14 de noviembre de 2024, por el citado técnico don P. J. O. T., colegiado (...) del Colegio oficial de Ingeniería Geomática y Topografía de Málaga.

Informe de validación gráfica alternativa frente al parcelario Catastral, expedido por la Gerencia Territorial del Catastro a petición de dicho Sr. O. T., firmado digitalmente por dicho organismo el 30 de septiembre del año 2024, con código seguro de validación C.S.V.: (...)

Escritura de acuerdo entre colindantes, otorgada el día diecinueve de septiembre del año dos mil veinticuatro ante el Notario de Marbella don Joaquín María Crespo Candela, protocolo número 4078, por la que la citada entidad "Estudios Inmobiliarios y Turísticos S.L.", dueña de la finca objeto de esta calificación, finca número 42079, y don F. G. S., don F. G. L., doña A. M. G. M. y don S. S. C., dueños de la finca número 86728 antes número 2789, con referencia Catastral 29069A004000600000FQ, por títulos de exceso de cabida con inscripción de bases gráficas, herencia y compra según consta en las inscripciones 2.^a, 3.^a, y 4.^a respectivamente de dicha finca, por la que manifiestan que ambas fincas son colindantes entre sí, y acuerdan una delimitación del lindero entre ellas, en cuya escritura se inserta un certificado de georreferenciación expedido por el citado Sr. P. O. T. georreferenciando únicamente la finca 42079, dicho certificado fue expedido por el referido técnico el 29 de septiembre del año 2024.

Y habiéndose realizado las actuaciones previstas sobre notificaciones a colindantes previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha suspendido la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1.^o.-La representación gráfica alternativa aportada, proyectada en la Cartografía de las Bases Gráficas del Registro, con las capas de Ortofotos de Satélite (PNOA) y las capas de Catastro, activadas y superpuestas en dicha proyección, se observa dicha Cartografía comparada con lo que consta inscrito el Registro, que la nueva geometría propuesta referente a la finca 42079, invade exageradamente a la parcela Catastral número 29069A004000630000FT, la cual consta en la Finca Registral número 60701, obrante al folio 214 del Libro 1169 de esta ciudad, Tomo 2195 del Archivo, siendo actualmente el titular Registral de dicha finca la compañía mercantil "Aliseda S.A.", según su inscripción 12.^a de fecha de 16 de septiembre del año 2014, y según consulta realizada por mí a fecha de hoy a la Gerencia Territorial del Catastro, a través de su sede electrónica, dicha entidad también es el titular Catastral de dicha parcela; pudiendo afectar los derechos de terceros, esto es el solape de aproximadamente con toda la "mitad sur" de la geometría propuesta con dicha parcela catastral.

Además, según el citado Informe de Validación Gráfica frente al parcelario Catastral, con resultado "positivo con dominio público afectado", se aprecia que invade dominio público, según la ortofoto oficial PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea) se aprecia un camino o carril que podría o parece dar acceso a otras parcelas, con una superficie afectada de 758 metros cuadrados.

Dada la magnitud de dichas invasiones, me causa dudas fundadas sobre la geometría propuesta.

2.^a.-Teniendo además en consideración, las alegaciones efectuadas por un colindante, que son las siguientes:

Doña M. C. R. G. T., con D.N.I. número (...) presenta mediante burofax expedido con fecha de 07 de enero del año 2025, dentro de los plazos previstos de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y presentada a este Registro el día 8 de enero siguiente, bajo el número de entrada 148/2025, como titular catastral de la parcela catastral número 29069A004000500000FU, colindante con la geometría propuesta para

inscribirse sobre la finca 42079, quien manifiesta de forma expresa su “oposición” de acuerdo con las siguientes alegaciones:

Que anteriormente con fecha de 1 de marzo de 2022 recibió de este Registro las notificaciones de inicio de expediente para inscribir la representación geográfica referenciada de la citada finca 42079, referentes al citado asiento 735 del Diario 157, que dicho expediente se opuso por motivos que constan archivados en este Registro.

Que respecto a aquel expediente y los motivos invocados, la situación permanece en las mismas condiciones, sin que se haya efectuado acción de deslinde subsiguiente, reiterando a estos efectos lo señalado en aquel escrito de oposición a la inscripción del documento que califico pues modifica los límites y linderos de la parcela de su propiedad, en unión de alegaciones presentadas anteriormente a la Gerencia Territorial del Catastro, con fecha de 04 de Octubre del año 2021.

Además aportando ahora en sus alegaciones, documento presentado a “Juzgado de lo Contencioso administrativo de Málaga del Tribunal Superior de Justicia [sic] de Andalucía”, con procedimiento ordinario número 280/2023, solicitando entre otras, la nulidad de todas las actuaciones judiciales por dicho procedimiento, con fecha de 08 de noviembre del año 2024. Por dicho procedimiento nuevamente me causa dudas fundadas, pues podría afectar los derechos de terceros.

3.º).–Respecto a la escritura de acuerdo entre colindantes, otorgada el día 19 de septiembre del año 2024 ante el Notario de Marbella don Joaquín María Crespo Candela, protocolo 4078, en donde manifiestan que las citadas fincas 86728 antes número 2786 y la finca número 42079 son colindantes. Al tratarse de una escritura de acuerdo de la delimitación exacta del lindero común de ambas fincas, el técnico Sr. O. T., únicamente ha certificado las coordenadas de la finca 42079 sin hacer constar las formas, características, superficie, descripción y coordenadas de la otra finca colindante finca número 86728. Según el Registro dichas fincas, resulta que no son colindantes entre sí, pues consta inscrita con fecha de 04 de mayo del año 2021 la base gráfica de la finca 86728 en su inscripción 2.ª, donde pueden consultarse su forma y características en la siguiente dirección web: <https://geoportal.registradores.org/geoportal/idufir/29041000005966>, en virtud de escritura otorgada ante el notario de esta ciudad Don Fernando Alcalá Belón, el 12 de marzo del año 2021, protocolo 494, de conformidad con los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, en unión de un estudio topográfico, también expedido por dicho técnico Sr. O. T. Al proyectar las bases gráficas inscritas en la finca inscrita 86728, comparándolas con la geometría propuesta de la finca 42079 que ahora califico, se aprecia a simple vista que no son colindantes entre sí.

4.º).–Por todo lo expuesto, no resultan subsanados los defectos de los apartados A) y G).2 de la referida anterior calificación expedida por mi compañero Don Fructuoso Flores Bernal, los cuales ahora ratifico, y expongo los nuevos defectos antes citados.

Todo ello de conformidad con los Artículos 9 y 10 de la Ley hipotecaria de la Ley Hipotecaria, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Los artículos 199, 201 y concordantes de la Ley Hipotecaria y la resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, para que se completen sus descripciones literarias, expresándose las citadas coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Artículos 14, 18.3 y 36.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Artículo 14 del TRLCI. Y resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales. Así como en los artículos 51, 398-b, del Reglamento Hipotecario. Artículo 397 del Código Civil y concordantes.

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

En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de esta calificación negativa al notario 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 su derecho (...).

En Marbella, a fecha de firma electrónica. El Registrador, Fdo. Electrónicamente por Don Santiago Molina Minero. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Molina Minero registrador/a titular de Marbella número tres a día veintiocho de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. J. O. T., en nombre y representación de «Estudios Inmobiliarios y Turísticos, S.L.», interpuso recurso el día 24 de febrero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera.–(...)

Cuarto.–(...) Los defectos aludidos de la calificación anterior, A) y G).2 son los siguientes:

A) Solapamiento con la parcela catastral 29069A004000630000FT, la cual consta inscrita en este registro en la Finca Registral número 60701.

G)2. Oposición de la Sra. Doña M. C. R. F. T.

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, acerca del solapamiento o invasión de la finca propiedad de mi representada, para con la parcela propiedad de Aliseda S.A. no puede ser mantenido, porque esa finca, la registral 60701, no es colindante con la de mi representada, la registral 42079, y tampoco se encuentra localizada erróneamente donde se encuentra la parcela con referencia catastral 29069A004000630000FT.

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 propio registro podrían, y debería, haber analizado los datos descriptivos de la finca de Aliseda, SA para verificar que su oposición es infundada, al ni siquiera ser colindante con la de mi representada [sic].

Si analizamos la descripción de la finca registral, propiedad de Aliseda, n.º 60.701 vemos que:

– Finca registral número 60.701. antes número 5.013, Código Registral Único: 29041000010243, que la descripción ha sido tomada de su inscripción 1.ª, de su actual número, obrante el folio 15, del Libro 797 de esta ciudad, Tomo 1.823 del Archivo, es como sigue: “Rústica.–Suerte de tierras se secano, procedente del Haza nombrada (...),

sita en el partido de (...), término de Marbella, con una superficie de once hectáreas, veintiocho áreas quince centiáreas.–Linda al Norte, herederos de S. N.; Este, tierras de Don J. F.; al Sur, finca de Don R. C. y por el Oeste, las que les pertenece a Doña H. F. N.”.–Con la Referencia catastral tomada de su inscripción 12.^a: 29069A004000630000FT.–

La superficie inscrita en el registro es de 112.815 m² y la superficie de la parcela catastral n.º 63 es de 83.857 m².

Mantiene Aliseda que la referencia catastral se encuentra inscrita junto a los datos descriptivos de su finca, siendo ésta la parcela 63 del polígono 4 de Marbella, sin embargo, la diferencia de superficie entre ambas (finca registral y parcela catastral) es de 28.958 m², lo que demuestra la falta de identidad entre la parcela catastral y la finca registral, y nunca la Gerencia Territorial del Catastro debió haber catastrado la parcela 63 a nombre de Aliseda, al no guardar su finca registral identidad alguna, con la parcela catastral, máxime cuando dicha parcela estaba catastrada a nombre de Estudios Inmobiliarios, desde los años 90, sin que se tenga conocimiento de notificación por parte de Catastro a Estudios Inmobiliarios motivando este cambio.

Pero no solo no hay correspondencia entre la finca registral n.º 60.701 y la parcela catastral n.º 63, por la superficie, sino también por la incongruencia de linderos:

En la finca registral 60.701 se describe su lindero este como:

“con tierras de Don J. F.”

Si miramos la parcela catastral n.º 63, podemos observar cómo su lindero este, tiene a un camino, el camino de los manchones.

[se inserta imagen]

Linde “este” de la parcela n.º 63, referenciada con el n.º 29069A004000630000FT catastrada a nombre de Aliseda es el Camino (...), sin embargo, el linde “este” de la finca registral 60.701 de Aliseda, que supuestamente se corresponde con la referida catastral 63, es “Tierras de D. J. F.”. Existe una clara discrepancia entre los lindes que constan en la descripción registral y los lindes catastrales, diferencia que resulta ostentosa cuando una parcela posee límites naturales/físicos imposibles de alterar y que determinan la certeza de su delimitación.

Además, si se observa la descripción registral de la finca 42.079 titularidad de mi representada Estudios Inmobiliarios y Turísticos se constata que esta, al contrario de lo que sucede con la de Aliseda, sí linda al este con el camino de los manchones.

Así en el registro de la propiedad se describe la finca 42.079 de Estudios Inmobiliarios y Turísticos:

Rústica. Una haza de tierra planta de algarrobos, almendras e higueras, situada en el término municipal de Marbella, partido de (...), con cabida aproximada de 75.508,77 metros cuadrados, después de la segregación practicada por nota al margen de la inscripción 3.^a Contiene una casa de obra y tejas de una sola planta, un tinado independiente, una era y fuente de agua potable.–Linda: al Norte, con tierra de Don J. V. G.; Sur, otras de P. G. C. y de Don J. C.; al Este, con el Higueral de (...) de los herederos de Don J. G., el camino (...) y tierras de Don M. L. C. y al Oeste, tierras de Don J. L. R., de J. V. G., F. S. y A. L.–La parcela colindante propiedad de Don J. L. R. que forma parte integrante de esta finca tiene derecho a utilizar la era y la fuente de que se ha hecho mención.–

Por tanto, y, en resumen, la parcela de Aliseda, catastral n.º 63, con referencia 29069A004000630000FT, linda al este con el Camino (...) sin embargo, la registral de Aliseda 60.701 que se ha coordinado con esta catastral no linda con el camino (...), sino que linda al este con tierras de D. J. F. Luego existe nuevamente una falta de identidad y concordancia entre la parcela catastral y la finca registral de Aliseda,

pues no sólo difiere la superficie entre ambos registros (catastro y Registro de la Propiedad) tampoco, sino que tal diferencia se extiende también a los propios lindes consignados en dichos registros (catastro y Registro de la Propiedad). Y más importante todavía, en la finca registral 42.079 de Estudios Inmobiliarios y Turísticos si consta, en el Registro de la Propiedad, que linda al “este” con el camino (...)

En definitiva, es imposible que la finca registral n.º 60.701 sea coincidente con la parcela catastral n.º 63, porque ni coincide sus linderos ni su cabida. Demostrándose a la luz de las descripciones registrales que ambas fincas (la 60.701 de Aliseda y la 42.079 de Estudios Inmobiliarios), ni siquiera son colindantes entre ellas, habiendo el Catastro situado erróneamente la finca registral 60.701 sobre los terrenos de mi representada, registral 42.079, anteriormente catastrada en ese mismo lugar tal y como consta en los documentos aportados al Registro de la Propiedad n.º 3 de Marbella consistentes en los documentos incorporados en el procedimiento judicial n.º n.º [sic] 20/98, instado ante el Juzgado de primera instancia n.º 3 de Marbella, que se concretan en (i) un plano topográfico de la finca aportada al procedimiento, (ii) Certificado expedida por el Centro de Gestión Catastral y (iii) certificado del Secretario del Ayuntamiento de Marbella donde se determinaba la titularidad catastral de Estudios Inmobiliarios de las parcelas 97,98 y 101 actualmente fincas catastrales 2969A0040001250000FT y parte de la 29069A004000630000FT catastrada actualmente erróneamente a nombre de Aliseda.

El segundo de los defectos, acerca de la oposición de la titular de la parcela colindante, Doña M. C. R. F. T., no puede ser mantenido por las siguientes razones.

En el primer expediente tramitado, esta señora se opuso alegando mediante una serie de documentos que nada tienen que ver con la finca de mi representada.

Su alegación en oposición al expediente se fundamentaba en otro expediente catastral con otro vecino, y nada que ver con el expediente en curso, como se puede apreciar en el contenido de las alegaciones (...)

En este extracto de la alegación formulada por la Sra. R. F. T., queda patente que usó unos argumentos que a su vez fueron usados en otro tipo de expediente, concretamente el expediente catastral de subsanación de discrepancias n.º 01330162.29/15, y respecto a otra parcela, la 60 del polígono 4 perteneciente a los copropietarios hermanos G. que nada tiene que ver con la parcela 125 de dicho polígono en lugar distinto de la finca registral 42.079, catastral 125 y parte de la 63 del polígono 4 de Marbella.

La parcela 60 la del colindante “hermanos G.” a la que M. C. R. F. T. alude en sus alegaciones como realizadas en 2021 al procedimiento de rectificación de errores 12788306.97/21.

Pero, además, la oposición de M. C. R. F. T., titular de la parcela catastral 50 del polígono 4 de Marbella, deja de tener sentido desde el mismo momento en que en este nuevo expediente registral se hace constar la linde entre la finca perteneciente a Estudios Inmobiliarios y Turísticos registral 42079 (catastral 125 y parte de la 63 del polígono 4 de Marbella) y la de M. C. R. F. T., registral 4.551 y 4.552 (catastral 50 del polígono 4 de Marbella), por donde quedó fijada en el expediente de catastro 01330162.29/15 y al que ella misma hacía referencia en el recurso presentado ante el Registro de la Propiedad interesando se mantuviese la delimitación determinada en dicho expediente catastral.

Por tanto, es totalmente inadmisibles su oposición, porque hemos respetado, la delimitación catastral que ella defiende, en nuestra georreferenciación aportada en el reciente expediente registral.

Sexto.—En cuanto al defecto aludiendo a la existencia de una invasión de dominio público, tampoco resulta admisible, en tanto en cuanto, ese camino es parte de la finca y sobre el que discurre una servidumbre de paso. Todo ello, a pesar de estar catastrado como camino público. Si efectivamente ese camino fuera público, entendemos que el ayuntamiento se habría opuesto al haber sido notificado, ya que en caso contrario el Sr. Registrador estaría usando una hipótesis subjetiva sobre el carácter del camino, más allá de su realidad civil, como servidumbre de paso. A mayor abundamiento, el citado camino

que el Registrador califica indebidamente como público ni está descrito como linde de ninguna de las parcelas allí situadas, ni se menciona que atravesase la finca, y ello por ser un camino utilizado por los propietarios para acceder a la zona sur de su propiedad.

Séptimo.—En cuanto al defecto aludiendo a la no colindancia entre la finca de los Sres. G., y la finca de mi representada, tampoco resulta admisible porque estos señores eran titulares de la parcela catastral sí linda con la finca de mi representada, aunque si bien es cierto que la finca registral no lo hace. Pero todo ello no es óbice para denegar la inscripción.

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 d'en 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 3 de Marbella (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

Mediante escrito, de fecha 4 de marzo de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril y 5 de mayo de 2022.

1. Tras tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada para una finca, por varios motivos:

- Que invade a la parcela Catastral número 29069A004000630000FT, la cual consta en la finca registral número 60701,
- Que invade dominio público, pues según la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea se aprecia un camino o carril que podría o parece dar acceso a otras parcelas, con una superficie afectada de 758 metros cuadrados.

- Que se ha formulado oposición por un colindante titular de la parcela catastral número 29069A004000500000FU
- Que la escritura de acuerdo entre colindantes que se aporta por la promotora, en realidad no se refiere a fincas colindantes, pues la finca 2.786 no es colindante con la 42.079 de la promotora.

La promotora recurre alegando, en esencia:

- Que la finca registral 60.701 no es colindante y tampoco se encuentra localizada donde se encuentra la parcela con referencia catastral número 29069A004000630000FT.
- Que el camino supuestamente invadido es parte de la finca como servidumbre de paso, a pesar de estar catastrado como camino público.
- Que el inmueble número 29069A004000500000FU es colindante, pero no resulta invadido.
- En cuanto al defecto aludiendo a la no colindancia entre la finca 2.786 «de los Sres. G., y la finca de mi representada (...) la parcela catastral sí linda con la finca de mi representada, aunque si bien es cierto que la finca registral no lo hace. Pero todo ello no es óbice para denegar la inscripción».

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe [la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita] durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y prosigue el artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada [ni

contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo] sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

d) y, finalmente, en lo que se refiere al principio de fe pública registral, respecto de la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca, como recordó la Resolución de 5 de mayo de 2022, es cierto que conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, «el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro». Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con que en el supuesto que nos ocupa, consultando el geoportal registral, se obtiene que la georreferenciación alternativa de 65.465 metros cuadrados que la promotora solicita inscribir para su finca registral 42.079.

5. En primer lugar, la nota de calificación negativa se fundamenta en que la georreferenciación pretendida invade la parte este de la del inmueble catastral número 29069A004000630000FT. El registrador expresa que dicha referencia catastral número 29069A004000630000FT consta registralmente atribuida a la finca registral 60.701, titularidad registral de «Aliseda, S.A.», que también es la titular catastral del inmueble.

Frente a ello, la promotora y ahora recurrente alega, y con razón, que «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».

Alega además que «la superficie inscrita en el registro es de 112.815 m² y la superficie de la parcela catastral n.º 63 es de 83.857 m² (...) lo que demuestra la falta de identidad entre la parcela catastral y la finca registral, y nunca la Gerencia Territorial del Catastro debió haber catastrado la parcela 63 a nombre de Aliseda». Y que «no solo no hay correspondencia entre la finca registral n.º 60.701 y la parcela catastral n.º 63, por la superficie, sino también por la incongruencia de linderos».

En definitiva, afirma, «es imposible que la finca registral n.º 60.701 sea coincidente con la parcela catastral n.º 63, porque ni coincide sus linderos ni su cabida (...) ni siquiera son colindantes entre ellas, habiendo el Catastro situado erróneamente la finca registral 60.701 sobre los terrenos de mi representada, registral 42.079».

A este respecto, debe señalarse que efectivamente, 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.

Además, la constancia registral de tal referencia catastral, extremo de por sí sorprendente si existe la diferencia de superficie que pone de manifiesto el recurrente, es motivo suficiente para que los titulares de la finca registral sean notificados en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Pero en el caso que nos ocupa no consta que los titulares de la finca registral en cuestión hayan formulado oposición alguna. Por tanto, el primer defecto señalado en la calificación recurrida, relativo a la posible invasión de la finca 60.701 ha de ser revocado, pues no se aprecian dudas suficientemente fundadas sobre tal invasión, ni consta oposición de sus titulares registrales.

6. El siguiente defecto señalado en la calificación registral se fundamenta en la supuesta invasión de dominio público pues, según el registrador, en la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, se aprecia un camino o carril que podría o parece dar acceso a otras parcelas, con una superficie afectada de 758 metros cuadrados.

Sin embargo, ni tal camino consta como dominio público en capa alguna de las incorporadas a la aplicación gráfica registral homologada, ni consta oposición alguna por parte de la administración supuestamente titular de dicho camino, normalmente el ayuntamiento. Todo ello, unido a la posibilidad de que fuera cierta la alegación del recurrente de no tratarse de un camino público, sino de una servidumbre de paso incluida en la finca de la promotora, conlleva la revocación de este concreto defecto señalado en la calificación registral.

7. En cuanto a la oposición formulada por la titular del inmueble catastral número 29069A004000500000FU, se comprueba accediendo al geoportal registral que dicho inmueble no resulta invadido por la georreferenciación pretendida.

Por ello, no habiendo invasión de inmueble catastral, y, sobre todo, no constando ni certeza ni indicio alguno de que exista invasión de finca registral colindante alguna, este tercer defecto también ha de ser revocado.

8. Queda finalmente por analizar el defecto relativo a que la escritura de acuerdo entre colindantes que se aporta por el promotor, suscrita con los titulares de la finca 2.786, hoy finca 86.728, en realidad no se refiere a finca colindante alguna, pues esta finca tiene su georreferenciación inscrita de la cual resulta claramente la no colindancia con la georreferenciación que ahora pretende inscribir la promotora para su finca 42.079.

Y consultado el geoportal registral se comprueba, efectivamente que la georreferenciación inscrita no colinda con la que se pretende ahora inscribir.

Por ello, este defecto ha de ser confirmado en el sentido de rechazar que la escritura de conformidad entre colindantes tenga valor o efecto alguno para conseguir o coadyuvar a la inscripción de la georreferenciación pretendida por la promotora. Pero ha de quedar revocado en el sentido de que tenga valor o efecto alguno como impedimento para ello.

9. Por todo lo expuesto, el presente recurso ha de ser estimado, en la medida en que las objeciones registrales a la inscripción de la georreferenciación pretendida no se consideran suficientemente fundadas, ya que, como se ha visto, no se ha formulado oposición por ningún titular de finca registral supuestamente invadida ni de dominio público supuestamente invadido, ni consta invasión de ninguna georreferenciación previamente inscrita ni de dominio público deslindado resultante de ninguna capa en la aplicación gráfica registral, ni se han justificado dudas sobre que la georreferenciación pretendida suponga una alteración de la identidad de la finca inscrita, por ejemplo, por suponer un aumento desmesurado de la superficie inscrita (al contrario, disminuiría desde los 75.508,77 metros cuadrados inscritos hasta los sólo 65.465 metros cuadrados alegados), ni por el encubrimiento de operaciones como agrupaciones o divisiones encubiertas no formalizadas debidamente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.