

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12748** *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 Eivissa n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por constar oposición de colindantes durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don E. D. E. y doña M. E. P. E. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca por constar oposición de colindantes durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de septiembre de 2024 por el notario de Eivissa, don Juan Acero Simón, con el número 2.981 de protocolo, se solicitaba la rectificación de cabida de la finca registral número 27.903 del término municipal de Santa Eulària des Riu, consistente en un solar para edificación de 1.737 metros cuadrados de superficie inscrita, y de 2.565,34 metros cuadrados de superficie real según el título, acreditándola con medición topográfica protocolizada y archivo GML aportado comprensivo de la base gráfica georreferenciada alternativa de dicha finca.

Consultado el geoportal registral, resultaba la siguiente representación gráfica (en borde azul la catastral, de sólo 1.966 metros cuadrados, y en borde rojo con trama roja la alternativa de 2565,31 metros cuadrados, cuya inscripción se solicitaba):

[se inserta imagen]

II

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

«Previa la calificación de este título, autorizado el día 12 de septiembre de 2024 por Juan Acero Simón, notario con residencia en Ibiza, n.º 2981/2024 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo, conforme a lo siguiente:

Hechos:

Primero. El documento objeto de calificación fue presentado el día 11 de octubre de 2024, bajo el asiento número 1678 del tomo 2024 del Diario.

Segundo. En dicho documento, don E. D. E. y doña M. E. P. E. manifiestan ser dueños de la finca 27.903 de Santa Eulalia, de 1.737 m<sup>2</sup> de superficie inscrita, y declaran que la misma tiene en realidad una cabida de 2.565,34 m<sup>2</sup>, acreditándola con medición topográfica protocolizada y archivo GML aportado en soporte físico.

Tercero. Tramitado el preceptivo expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y remitidas comunicaciones a los titulares colindantes, se presentan alegaciones por titulares colindantes, en los siguientes términos:

1. Don J. M. y doña M. M. A. S., y doña A. M., M. C. y don M. A. C. han recibido notificación, mediante la cual se nos comunica el inicio del expediente promovido por don M. E. P. E. y don E. T. D. A. E. en referencia a la afectación de nuestra propiedad por la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la finca Registral, Idufir 07036000339065, Finca F 4/27903 de Santa Eulalia del Río, que se aportan en dicha notificación, manifestamos que:

Que mis representados, en su conjunto, son propietarios de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Eivissa, folio 19 del libro 8, folio 236 del libro 72 y folio 220 del libro 474 de Santa Eulalia, finca número 579, sita en el término de Santa Eulària des Riu, que tiene una extensión superficial según Registro de 223.781,00,- m<sup>2</sup>., en realidad 222.958,93 m<sup>2</sup>., finca denominada (...) sita en la zona (...) Término Municipal de Santa Eulalia des Riu. Si bien la finca (...) está inscrita en el Registro de la Propiedad como una sola finca (finca registral número 579 de Santa Eulària des Riu), a los efectos del presente documento es preciso destacar que se trata de una finca discontinua dividida de hecho por los caminos públicos que la atraviesan, camino de (...) y la carretera (...) conformada por tres suertes. La afectación a la que hace referencia el expediente presentado, en el Registro de la Propiedad Eivissa n.º 3, es a la suerte 1, que es la parcela 21 del Polígono 23 de Santa Eulària des Riu, con referencia catastral 07054A023000210000WX. La cual tiene una superficie de doscientos un mil trescientos cincuenta metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (201.350,54 m<sup>2</sup>), según proyecto de Segregación visado n.º 2023/00240 y con Licencia de Segregación 08/2024 del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu. En base a lo expuesto anteriormente, nos oponemos a su inscripción según los datos aportados en su notificación y que justificamos nuestra [sic] oposición con la documentación que se aporta junto con esta alegación. Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos: Plano P.04 plano topográfico. Polígono 23-Parcela 21.GML (GML de la parcela 21, según proyecto) 07054A02300021.GML (GML de la parcela catastral) Informe De Validación Grafica (...); poder notarial de representación.

2. Por parte de la entidad "Inversiones Inmobiliarias Spepies SL", en los siguientes términos: "Según se indica en el Oficio notificado, D.ª M. E. P. E. y D. E. T. D. A. E. han interesado la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de modificar la representación gráfica y lista de coordenadas de los vértices de la finca registral núm. 27903 de Santa Eulalia del Río. El acceso al enlace facilitado a través del Oficio notificado ha permitido comprobar a esta parte que la rectificación que se pretende supondrá que la citada finca registral tendrá una superficie total de 2.565,31 m<sup>2</sup>. Dicho sea con los debidos respetos y en términos de estricta defensa, entiendo esta representación que no procede la rectificación de la finca registral núm. 27903 de Santa Eulalia del Río solicitada y ello con base en las siguientes consideraciones: 1. La superficie inscrita de la finca núm. 27903 de Santa Eulalia del Río tiene su origen en la agrupación de tres fincas registrales, que se produjo en el año 1994, teniendo el sumatorio de esa agrupación una superficie total de 1.737 m<sup>2</sup>. Así se indica en la certificación literal de la finca, vid inscripción E, emitida por el Registro de la Propiedad núm. 3 de Eivissa en fecha 16 de diciembre de 2024: 'Urbana.-Solar para edificación procedente de la ifna [sic] (...) sita en la parroquia de (...) término de Santa Eulalia del Río, de mil setecientos treinta y siete metros cuadrados de superficie. (...) Se forma esta fina por la agrupación de lo siguiente: 1/ Finca núm. 12.213, inscrita al folio 53 del libro 264 de Santa Eulalia del Río, inscripción 4.º; 2/finca núm. 19.000, inscrita al folio 260 de Santa Eulalia del Río, inscripción 1"; y de la finca núm. 15.360, inscrita al folio 76.º del libro 200 de Santa Eulalia del Río'. A los efectos de acreditar el anterior extremo, se adjunta como documento número 2 copia de la certificación literal expedida

por el Registro de la Propiedad núm. 3 de Eivissa en fecha 16 de diciembre de 2024. 2. La finca registral cuya rectificación se pretende, se corresponde con la parcela catastral con referencia núm. 3000015CD6130S0001PQ, la cual tiene una superficie de 1.966 m<sup>2</sup>. Así puede verificarse de la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales obtenida de la web corporativa del Catastro. La rectificación que se pretende supone incrementar en 828 m<sup>2</sup> la superficie inscrita originariamente de la finca núm. 27903, es decir un 47 por ciento. En efecto, si la finca 27903 fue inscrita inicialmente con una superficie de 1737 m<sup>2</sup>, el exceso de cabida que se pretende (2.565,31 m<sup>2</sup>) supone un incremento de 828 m<sup>2</sup> (2565,31 - 1737); lo cual constituye un incremento del 47 por ciento de la superficie. La superficie que se pretende incorporar a la finca registral núm. 27903 no consta inscrita registralmente. Así lo ha podido verificar esta representación a través del visor <geportal> del CORPME; remitiéndonos a los archivos y registros del Registro de la Propiedad núm. 3 de Eivissa a los efectos probatorios. Los promotores del expediente de rectificación no han aportado documentación alguna que permita verificar que ostentan título jurídico que permita justificar el modo en que han obtenido lo 828 m<sup>2</sup> que pretenden incorporar a la finca registral núm. 27903. En efecto, la certificación literal obtenida de la citada finca se limita a indicar que se ha solicitado la regularización registral -rectificación descriptiva gráfica de la finca 27903; pero sin que se haga referencia a título alguno en virtud del cual se justifica un incremento de su superficie del 47 por ciento. La superficie que se pretende incorporar a la finca registral 27903 tampoco consta inscrita en el Catastro y forma parte del ramal de acceso a la finca propiedad de mi mandante. Esta circunstancia ha sido verificada por esta representación mediante una consulta de la web corporativa de la Dirección General del Catastro. La comparativa de ambos planos permite comprobar que la superficie que pretende incorporarse (i) forma parte –básicamente– de una ‘parcela’ que no está inscrita en el Catastro; y (ii) que esa parcela está integrada en la trama de caminos que permiten el acceso a la finca de mi mandante desde la Calle Danubio. No en vano, todo ese ramal está grafiado catastralmente de forma continua y con solución de continuidad en ‘blanco’; es decir, utilizando la simbología que tradicionalmente se utilizaba por el Catastro para inscribir los ya extintos caminos con referencia 9000. Habida cuenta las anteriores consideraciones, entiende esta parte que resulta improcedente acceder a la petición de rectificación de la finca registral 27903 y ello por cuanto [i] el incremento de superficie pretendido supone (a) en modo alguno puede ser justificado ni entendido como un error respecto de la descripción registral de la parcela inicialmente inscrita; y (b) en modo alguno tampoco se ajusta a la realidad catastral de la finca; [ii] existe una enorme desproporción entre la superficies registrales y catastrales inscritas y la que se pretende inscribir; y [iii] en definitiva, pretende encubrir una operación no inscrita debidamente por cuanto carece de título jurídico habilitante. Así lo ha entendido la Dirección General de Registros y Notariados en su Resolución de 28 de marzo de 2019 al desestimar el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad núm. 4 de Eivissa en un supuesto análogo al que nos ocupa. En aquel caso, el Registrador de la Propiedad núm. 4 de Eivissa suspendió la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral ‘exponiendo una serie de circunstancias como son la procedencia de la finca por segregación y la presentación simultánea de otras rectificaciones [sic] superficiales de otras porciones segregadas de su misma matriz, todo ello unido a una enorme desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada’. La anterior decisión fue ratificada por la Dirección General de Registros y Notariados señalando al efecto que: ‘Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la realización de dichas actuaciones y deberá ser objeto de calificación por el registrador. Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación fy [sic] sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica,

según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción de la finca [sic] que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro v [sic] la que resulte de la representación gráfica [sic] de la misma que se pretende inscribir. Ello [sic] no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral. Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado'. En idénticos términos se pronunció la Dirección General de Registros y Notariados en su Resolución de 30 de abril de 2019, ratificando la nota de calificación del Registrador de la Propiedad núm. 4 de Eivissa. Y también en su Resolución de 20 de noviembre de 2019 y ello con base en las siguientes consideraciones (que entendemos aplicables mutatis mutandi al caso que nos ocupa): 'En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación [sic], en cuanto a la existencia de posibles negocios no documentados, según ha quedado expuesto en los hechos de la presente resolución. Dudas que no quedan disipadas con el informe catastral acerca de correspondencia de parcelas según catastro actual y antiguo, toda vez que dicho informe de correspondencia no excluye que hayan existido alteraciones en la propia cartografía [sic], en la geometría de las parcelas, incluyendo en una parcela originaria terrenos adicionales colindantes. Dicho informe tan sólo se limita a señalar la correspondencia de la antigua parcela 86 con las actuales 86 y 222, sin que pueda obviarse el hecho de que con la inscripción del título rectificado [sic] (el día 3 de diciembre de 1998) se afirmó [sic] la correspondencia de la finca inscrita con la parcela 86 del polígono 2 y se rectificó [sic] la cabida de la finca para ajustarla a la obrante en Catastro; así en dicho título inscrito que ahora se rectifica constaba ya una rectificación de superficie, de 1 hectárea y 12 centiáreas a 2 hectáreas, 24 áreas y 21 centiáreas, adaptándose a la superficie de la parcela 86 del polígono 2, según expresa el propio título. Por todo ello, surgen dudas de que con la rectificación superficial pretendida se altere la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con una de las parcelas de Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados [sic], de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación [sic] hipotecaria'. En aplicación de la anterior doctrina, siendo evidentes las dudas que presenta el caso que nos ocupa, que permite evidenciar el encubrimiento de operaciones no documentadas, entiende esta parte que la solicitud de rectificación debe ser desestimada. En atención a lo expuesto, solicito al Registro de la Propiedad núm. 3 de Eivissa que, teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito junto con la documentación que lo acompaña, lo admita, tenga por efectuadas las alegaciones en él contenidas y en mérito de lo expuesto, dicte resolución por la que desestime la solicitud de rectificación formulada por D.\* [sic] M. E. P. E. y D. E. T. D. A. E. respecto de la finca registral 27903 de Santa Eulalia del Río.

Fundamentos jurídicos que se consideran de aplicación:

Primero. Los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determinan el objeto del Registro de la Propiedad y el ámbito de la calificación de los documentos presentados.

Segundo. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria.—'El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa

calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

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

Asimismo, dicha representación 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.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

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. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las

descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.”

#### Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La

notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

He resuelto:

Primero. Suspender la práctica de la inscripción solicitada, al haberse formulado alegaciones por los titulares colindantes J. M. y M. M. A. S., A. M., M. C. y M. A. C., e “Inversiones Inmobiliarias Spepies SL”, oponiéndose a la inscripción, alegaciones que se entienden suficientemente justificadas, fundamentadas y ajustadas a Derecho, por lo que

sale a la luz una controversia de tipo jurídico que solo podrá dirimirse, salvo acuerdo entre las partes, mediante sentencia firme recaída en el correspondiente procedimiento judicial.

En los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos. Este defecto se califica como insubsanable.

Segundo. Dar traslado de esta nota de calificación al autorizante por cualquiera de los medios indicados en el artículo 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de Noviembre de 1.992, incluido el correo electrónico corporativo.

Tercero. Prorrogar el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente.

Esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Pons Mir registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 3 a día quince de enero del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. D. E. y doña M. E. P. E. interpusieron recurso el día 27 de febrero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Inexistencia de controversia jurídica.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que la mera oposición de quien no acredite su condición de titular registral no implica necesariamente la denegación de la inscripción.

Oposición de los Sres. A. C.

Dicho lo anterior, en el caso de los Sres. A. C. su oposición carece de fundamento, ya que no existe afección real a sus lindes, dado que el terreno objeto del presente procedimiento no colinda con los suyos, tal y como se acredita en las imágenes del IDEIB:

[se insertan imágenes]

Por ello, esta parte no comprende, dicho con el máximo de los respetos, en primer lugar, por qué se les ha dado traslado de la solicitud de inscripción y, en segundo lugar, por qué se ha hecho efectiva dicha oposición cuando no les afecta en modo alguno.

En cualquier caso, sobre la afectación a la (...) de su finca registral 579 debe ser desestimada porque la documentación técnica aportada por los opositores no demuestra de manera inequívoca que exista invasión de su propiedad, sino que simplemente establece sus propios límites según su interpretación.

Sobre la desproporción del incremento (47 %) debe ser contextualizado ya que según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la correspondencia entre la representación gráfica y la descripción literaria se presume cuando ambos recintos se refieren básicamente a la misma porción del territorio. En este sentido, la medición topográfica protocolizada y el archivo GML aportados demuestran técnicamente la realidad física de la finca, realizada por profesional competente.

Oposición de Inversiones Inmobiliarias Spepies SL.

En cuanto a la oposición de Inversiones Inmobiliarias Spepies SL, por supuesta afectación a caminos de acceso debe ser rechazada porque parece que se han equivocado al señalar el terreno que esta parte desea incorporar. No existe afección al ramal de acceso tal y como se puede comprobar en las imágenes que siguen a continuación:

[se insertan imágenes]

Cabe añadir, tras lo anterior que Inversiones Inmobiliarias Spepies tampoco ha acreditado la titularidad registral de estos caminos y, en cualquier caso, el art. 198 de la Ley Hipotecaria permite la reducción de la descripción de las fincas mediante procedimientos específicos.

Segundo. Sobre la descripción literaria.

El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca para completar su descripción literaria.

Tercero. Sobre la medición topográfica.

La medición topográfica presentada ha sido realizada por un técnico habilitado y cumple con todos los requisitos técnicos exigidos por la normativa vigente. Para corroborar lo expuesto en este escrito, así como las superficies referenciadas, se adjunta nuevamente la escritura de rectificación de superficie. En dicho documento (...) a partir de la hoja 20, se puede observar el plano de cartografía catastral de la finca 27.903, corregido por la empresa de servicios topográficos Topoibiza y firmado electrónicamente por el perito topógrafo J. G. S.

Cuarto. Sobre la realidad física de la finca.

La superficie adicional forma parte de la realidad física de la finca desde su origen, como se acredita mediante la medición topográfica protocolizada, el archivo GML aportado y la posesión pacífica y continuada del terreno. No existe invasión del dominio público ni de fincas colindantes inscritas, como se evidencia en la documentación técnica aportada y en las imágenes incorporadas en el presente escrito.

Por lo expuesto,

Solicita al señor registrador, que se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, se admita y, previos los trámites oportunos, se revoque la calificación negativa recurrida, acordando la procedencia de la inscripción de la rectificación descriptiva solicitada en los términos recogidos en el cuerpo del presente escrito.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 13 de marzo de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 42 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de junio de 2022 y las en ella citadas.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir una georreferenciación alternativa que supone un aumento de cabida desde los 1.737 metros cuadrados inscritos hasta los 2.565,34 metros cuadrados que ahora se alegan, y constando oposición de colindantes, el registrador acuerda «suspender la práctica de la inscripción solicitada, al haberse formulado alegaciones por los titulares colindantes (...) oponiéndose a la inscripción, alegaciones que se entienden suficientemente justificadas, fundamentadas y ajustadas a Derecho, por lo que sale a la luz una controversia de tipo jurídico que solo podrá dirimirse, salvo acuerdo entre las partes, mediante sentencia firme recaída en el correspondiente procedimiento judicial (...) Este defecto se califica como insubsanable».

Los promotores del expediente y ahora recurrentes alegan, en esencia, «inexistencia de controversia jurídica» que «la documentación técnica aportada por los opositores [titulares de la finca registral 579] no demuestra de manera inequívoca que exista invasión de su propiedad, sino que simplemente establece sus propios límites según su interpretación».

Y «en cuanto a la oposición de Inversiones Inmobiliarias Spepies SL, por supuesta afectación a caminos de acceso debe ser rechazada porque parece que se han equivocado al señalar el terreno que esta parte desea incorporar. No existe afección al ramal de acceso (...) tampoco ha acreditado la titularidad registral de estos caminos».

2. Como cuestión previa debe señalarse que, si la calificación negativa dice suspender, que no denegar, la inscripción pretendida, no resulta congruente que luego diga que el defecto se califica como «insubsanable».

Ciertamente, dado que las fincas de los opositores no tienen inscrita su propia georreferenciación, no procede denegar la inscripción, pues no hay certeza geométrica de su invasión geográfica, sino sólo suspenderla por dudas fundadas, las cuales podrían teóricamente ser confirmadas y disipadas dentro del mismo procedimiento registral, bien aportando documentación adicional, bien efectuando un deslinde ante el registrador, y todo ello a modo de subsanación del defecto señalado. Por tanto, procede revocar aquí la calificación del defecto como «insubsanable», ya que resulta potencialmente «subsanable», y por tanto, la nota de calificación debió advertir de la posibilidad legal de solicitar anotación preventiva por defecto subsanable, conforme al artículo 42, apartado noveno, de la Ley Hipotecaria.

3. Sobre el fondo del asunto, como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral 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. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria».

4. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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 o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

5. En el presente caso, consta oposición expresa por parte de una entidad mercantil denominada «Inversiones Inmobiliarias Spepies, S.L.» que no acredita ser titular registral de finca alguna. Por tanto, su oposición no resulta cualificada. Pero también consta oposición expresa documentada gráficamente por parte de los señores A. como titulares registrales de la finca 579, que incluso aportan informe de Validación Gráfica catastral con código seguro de verificación.

6. Consultado dicho informe en la Sede Electrónica del Catastro, se constata que pese que los titulares de la finca 579 formulan oposición expresa en términos literarios, en realidad no existe solape ni invasión de la georreferenciación alternativa que alegan

para su propia finca, pues la correspondiente a los promotores está situada al sureste, de modo colindante, pero no consta gráficamente invasión ni solape alguno apreciable.

Este extremo resulta además expresamente invocado por los promotores y ahora recurrentes, en su recurso.

7. Por todo ello, la nota de calificación negativa ha de ser revocada, pues se fundamenta, por una parte, en la oposición de una sociedad mercantil que no es titular registral de finca alguna ni aporta georreferenciación alguna para concretar la supuesta invasión, y, por otra, en la oposición de quienes sí son titulares de una finca registral (la 579) pero cuya georreferenciación alegada por los opositores no resulta invadida de modo apreciable por la georreferenciación alegada por los promotores del expediente.

Por lo tanto, la controversia es meramente formal, pero no geográfica, lo que equivale a los efectos que nos interesan, a una falta de controversia efectiva.

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.