

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 2399** *Resolución de 11 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jijona a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, previa rectificación de la representación gráfica inscrita de la finca colindante con la que solapa, por haberse recibido alegaciones de un titular colindante de esta última en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca, previa rectificación de la representación gráfica inscrita de la finca colindante con la que solapa, por haberse recibido alegaciones de un titular colindante de esta última en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 20 de julio de 2023 ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, con el número 1.465 de protocolo, se declaraba una obra nueva sobre la finca registral número 3.509 del Ayuntamiento de Tibi, incorporando al título informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contenían la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jijona, fue objeto de una primera calificación negativa fechada el día 8 de septiembre de 2023, en la que se señalaban los defectos consistentes en existir una incongruencia en la escritura en cuanto a la porción de suelo ocupada por la edificación que se describía en el título y la que resultaba de las coordenadas aportadas a tal efecto por técnico, y en que la representación gráfica alternativa propuesta solapaba con la representación gráfica inscrita de la finca registral número 8.006 del Ayuntamiento de Tibi.

El día 28 de septiembre de 2023 se extendió diligencia de subsanación corrigiendo la incongruencia observada en cuanto a la porción de suelo ocupada por la edificación. En la citada diligencia, junto con el titular de la finca registral número 3.509, compareció don J. A. B. G., titular de la finca registral número 8.006 que, aportando informe de validación gráfica que incorporaba la representación gráfica alternativa de la finca de su titularidad, solicitando la inscripción de la misma y evitando, de este modo, el solape advertido en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas que impedía la inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 3.509. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 8.006, se recibieron alegaciones por parte de un titular catastral colindante que se oponía a la inscripción de la representación gráfica propuesta, lo cual motivó una segunda nota de calificación negativa fechada el día 9 de enero de 2024.

Con motivo de esta nota de calificación, que se basaba en la oposición planteada, el día 17 de enero de 2024 se otorgó nueva diligencia de aclaración y complemento para hacer constar que la solicitud de inscripción de la base gráfica de la registral 8.006 del Ayuntamiento de Tibi, únicamente se realizó para consentir la delimitación del lindero común que mantiene con la registral 3.509 y que la representación gráfica de la registral 8.006 sólo debía tenerse en cuenta en lo que se refería al lindero común con la registral 3.509, en el que se producía el solape, no debiendo afectar la oposición manifestada a la inscripción de la representación gráfica alternativa de la última registral citada. Lo anterior fue objeto de la siguiente nueva nota de calificación:

«Documento:

Escritura de obra nueva.

Notario: Luis Miguel González Vallés de San Vicente del Raspeig.

N.º de protocolo: 1465/2023.

Fecha: 20/07/2023.

Datos presentación telemática:

N.º entrada: 1561.

Asiento número: 1194 del Diario 158.

Fecha presentación: 27/07/2023.

Presentante: González Vallés, Luis Miguel.

En relación al documento de referencia, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se suspende su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

La precedente escritura se calificó negativamente el día 08 de septiembre de 2023 y posteriormente el 09 de enero de 2024, en los términos que a continuación se detallan:

I. La calificación del 8 de septiembre de 2023 era del siguiente tenor literal:

“1.º Mediante la precedente escritura de declaración de obra nueva por antigüedad, se interesa a su vez la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa (en adelante RGGA) sobre la finca 3509 de Tibi, a través del procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2.º Se acompaña informe de validación gráfica catastral con resultado positivo de fecha 12 de julio de 2.023 y con código seguro de verificación (...)

3.º Se indica que a la finca registral le corresponden las siguientes referencias catastrales: en cuanto a la edificación 03129A006000390001YH, y en cuanto a la parcela rústica 03129A006000390000TG. Manifiestan los comparecientes que: “Dicha representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca y su Informe de validación, es autenticada por el promotor del expediente mediante la firma de presente matriz, cumpliéndose de esa manera lo previsto en el artículo 7, punto 4) de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, incorpore la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, con los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al Informe de Validación Gráfica citado. “Se observa que la RGGA propuesta incluye parte de la parcela 40 del polígono 6 y, sin embargo, su referencia catastral 03129A006000400000TB, no se encuentra entre las mencionadas. Asimismo se propone que la finca tenga, tras la inscripción de la RGGA, la siguiente descripción: ‘Vivienda de ochenta y tres metros cuadrados construidos (83 m²), distribuidos en dos alturas. La planta baja, con cincuenta y cinco metros cuadrados construidos (55 m²) se distribuye en salón-cocina, comedor, dos dormitorios y un baño. La

planta superior, con veintiocho metros cuadrados contruidos (28 m<sup>2</sup>) se trata de una sala diáfana con techo abuhardillado. En la parcela existe también una construcción auxiliar usada como almacén, adosada a la fachada Este de la vivienda, con diez metros cuadrados contruidos (10 m<sup>2</sup>). La superficie ocupada por las edificaciones en la parcela es de noventa y tres metros cuadrados (93 m<sup>2</sup>). Se encuentra enclavada en el seno de una parcela que mide mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados (1.284 m<sup>2</sup>) con la que linda por todas sus partes y cuya superficie no edificada se destina a zonas de esparcimiento, y Linda: al Norte y al Oeste, con parcela catastral 03129A006000380000TY; al Sur, camino; al Este, con parcela catastral 03129A006000400000TB. Valor de la obra: ochenta mil euros (80.000,00 €).’ Se aportan a su vez las coordenadas georreferenciadas de las construcciones: Vivienda: 55 m<sup>2</sup>(...);

De las citadas coordenadas aportadas, resulta una superficie ocupada por las edificaciones en la parcela de sesenta y cinco metros cuadrados (65 m<sup>2</sup>) y no de noventa y tres metros cuadrados (93 m<sup>2</sup>), como se expresa en el título. Se precisa aclaración al respecto.

4.º Consultados los libros del Registro resulta que la descripción registral de la finca es la siguiente:

‘Rústica. Tierra regadía en término de Tibi, partida (...), de cabida nueve áreas; lindante, Norte y Este, V. B. L., Sur, A. S. y camino, y Oeste, V. B. L..’

En consecuencia, con la descripción propuesta la finca pasa de tener 900 metros cuadrados a tener 1.284 metros cuadrados, lo que implicaría un aumento de la cabida de 384 m<sup>2</sup>; ello representa un incremento del 42.66 % con respecto a la superficie registral; a su vez, como ya ha sido mencionado anteriormente, se observa que la RGGa propuesta incluye parte de la parcela 40 del polígono 6 y, sin embargo, su referencia catastral 03129A006000400000TB, no se encuentra entre las mencionadas para la finca que interesa, siendo la superficie de la parte que solapa con la misma de 19,39 m<sup>2</sup>. Consultados los libros del Registro resulta que la referencia catastral 03129A006000400000TB consta incorporada y se corresponde con la finca registral número 8006 de Tibi, cuya base gráfica ya consta inscrita en este Registro por inmatriculación de la citada finca 8006, con fecha 1 de junio de 2022, representación gráfica georreferenciada que se corresponde en su totalidad con la parcela 40 del polígono 6, la cual, como acabamos de ver, es una de las afectadas parcialmente por el procedimiento que nos ocupa.

Es decir, existe ya una finca registral cuya representación gráfica, ya inscrita, contiene una porción de suelo de la que ahora se pretende inscribir (solape de 19,39 m<sup>2</sup>), circunstancia que impide practicar la inscripción de la RGGa propuesta por coincidir en parte con otra base gráfica ya inscrita.

A la vista de los anteriores hechos y en base a los fundamentos de derecho que seguidamente se indicarán, se presentan los siguientes inconvenientes que impiden practicar la inscripción solicitada:

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 10.5, 38 y 20 de la misma Ley, y en base a lo expuesto en el antecedente de hecho 4.º, no es posible la inscripción de la RGGa propuesta para la finca 3509 de Tibi dado que la misma coincide en parte con la base gráfica ya inscrita para la finca 8006 de Tibi, correspondiéndose ésta última con la parcela catastral identificada con la referencia catastral 03129A006000400000TB.

Segundo. Una vez subsanado el anterior defecto, y de conformidad con el principio de especialidad o determinación hipotecaria recogido en artículos como el 9, 21.1 y 202 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, se precisa aclaración con respecto a la superficie ocupada por las edificaciones, ya que la resultante de las coordenadas aportadas (65 m<sup>2</sup>), no es coincidente con la que se hace constar en la descripción del título que se pretende inscribir de noventa y tres metros cuadrados (93 m<sup>2</sup>)”

II. Posteriormente, con el fin de subsanar los mencionados defectos, se presentó en este Registro de la Propiedad por vía telemática, una diligencia de subsanación y complemento, expedida con fecha 29 de septiembre de 2023, causando la entrada número 1937/2023 en este Registro, en la se subsanó el defecto relativo a la superficie ocupada por las edificaciones y, a la vez, se acompañaba para la finca 8006 de Tibi (finca colindante cuya representación gráfica catastral ya estaba inscrita) un nuevo Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral con CSV: (...), haciéndose constar en la diligencia de subsanación lo siguiente:

“Primero. Don J. A. B. G., como titular de la finca registral 8006 de Tibi, que se corresponde con la parcela catastral 03129A006000400000TB, consiente la inscripción de la base gráfica de la finca 3509 de Tibi, propiedad de don J. C. T. G., que resulta del Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) Segundo. Como consecuencia de lo anterior, don J. A. B. G., conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, me entrega para incorporar a la presente, certificación catastral descriptiva y gráfica de su finca e Informe de Validación Gráfica con CSV: (...), en el que constan las coordenadas georreferenciadas de los vértices que conforman la finca de su propiedad y del que resulta la cabida real de siete mil setecientos noventa metros cuadrados (7.790 m<sup>2</sup>), así como sus coordenadas reales, siendo no obstante sus lindes los mismos que constan inscritos registralmente. Dicha representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca y su Informe de validación, es autenticada por el promotor del expediente mediante la firma de la presente matriz, cumpliéndose de esa manera lo previsto en el artículo 7, punto 4) de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad, incorpore la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, con los efectos del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al Informe de Validación Gráfica citado. La parte exponente declara bajo su responsabilidad que la diferencia de superficie obedece exclusivamente a error de medición inicial y no a la celebración de negocios traslativos o a modificaciones no registradas de la situación jurídica de la finca inscrita.”

III. En consecuencia, atendiendo la solicitud recogida en el apartado segundo de la referida diligencia de subsanación y complemento, se tramitó el procedimiento prescrito por el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la nueva representación gráfica georreferenciada alternativa presentada para la finca 8006 de Tibi, nueva representación gráfica frente a la cual se formularon alegaciones, remitidas por la entidad mercantil “Dieter Levantina, SLU”, titular de parcela catastral colindante con la parcela 40 del polígono 6, alegaciones en las que en definitiva, venía a manifestar su oposición a la inscripción de la nueva representación gráfica georreferenciada alternativa propuesta para la finca 8006, por invadir la misma parte de la finca de la que es titular. Se acompaña nuevamente como anexo I, copia del citado escrito de alegaciones.

Tales alegaciones motivaron una nueva calificación registral negativa de fecha 9 de enero de 2.024 por las razones ya expuestas en la misma y a la cual nos remitimos para evitar reiteraciones.

IV. A la vista de lo expuesto anteriormente, se ha vuelto a presentar en este Registro de la Propiedad, por vía telemática y causando la entrada número 85/2024, copia de la escritura de referencia en la que se incluye la Diligencia de Subsanación y Complemento ya calificada y mencionada en el apartado II, pero añadiendo una nueva diligencia, de aclaración y complemento, en la que se expone lo siguiente:

“Diligencia de aclaración y complemento (relativa al protocolo 1465/2023): Yo, Luis Miguel González Vallés, Notario autorizante de la precedente escritura, por la presente diligencia extendida el día diecisiete de enero de dos mil veinticuatro, hago constar, en vista de la calificación registral, que se hace necesario aclarar y complementar la

diligencia de subsanación y complemento de la precedente matriz autorizada el día 28 de septiembre de 2023, en el sentido que el Informe de Validación Gráfica con CSV: (...) correspondiente a la finca registral 8006 propiedad de don J. A. B. G., y la solicitud de inscripción de la base gráfica de la misma conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, únicamente se realizó para consentir la delimitación del lindero común que mantenía con la finca registral 3509 propiedad de don J. C. T. G., pues se consideró que, en cuanto al lindero controvertido según la calificación registral inicial de 8 de septiembre de 2023, y al consentir en la diligencia de fecha 28 de septiembre de 2023 el colindante afectado, ello implicaría la necesidad de aportar junto a la base gráfica de la finca 3509, la correspondiente a la finca 8006 en cuanto al lindero afectado únicamente, de ahí que se expresara en la diligencia que, 'siendo no obstante sus lindes (los de la registral 8006) los mismos que constan inscritos registralmente.' Por lo que la oposición a la base gráfica de la finca 8006 que ahora se notifica, en nada afecta ni está vinculada a la solicitud de inscripción de la base gráfica de la finca 3509 de Tibi, propiedad de don J. C. T. G., que resulta del Informe de Validación Gráfica con CSV: (...), cuya base gráfica es la que se debe inscribir en defecto de oposición, aun cuando no se inscriba la base gráfica de la registral 8006 (...)"

V. No obstante, la solicitud que se desprende de esta segunda diligencia de inscribir la representación gráfica propuesta para la finca 3509 aun cuando no se inscriba la (nueva) base gráfica de la registral 8006 y a pesar del razonamiento que precede a tal solicitud, la misma no puede ser atendida por no resultar jurídica ni técnicamente posible por las razones que seguidamente expondremos.

Conviene recordar que en la finca registral 8006 ya está inscrita, por reciente inmatriculación, la representación gráfica georreferenciada catastral por lo que, si no se desea rectificar la representación gráfica alternativa propuesta para la finca 3509, cualquier rectificación de la representación gráfica catastral ya inscrita en la finca 8006 con el fin de evitar el solapamiento con aquella, pasa necesariamente por inscribir en la citada finca 8006 una nueva representación gráfica, alternativa y rectificativa de la catastral ya inscrita, que incorpore la rectificación del lindero que se pretende modificar, planteamiento éste al que respondía la lógica de la primera diligencia de subsanación y que se habría logrado de un modo satisfactorio de no haber mediado la oposición que motivó la segunda nota de calificación negativa.

Es decir, técnicamente no es posible rectificar en el Registro las coordenadas de un lindero en una base gráfica catastral ya inscrita dejando sin inscribir la representación gráfica alternativa que incorpora la rectificación pretendida, que es la pretensión que parece desprenderse de la segunda diligencia de aclaración y complemento.

Téngase en cuenta que al no inscribirse la nueva representación gráfica alternativa propuesta para la finca 8006 que subsane el solapamiento con la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir para la finca 3509, y por los efectos jurídicos que produce la representación gráfica ya inscrita sobre la finca 8006 de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10.5 y 38.1 de la Ley Hipotecaria, subsiste el solapamiento con la representación gráfica pretendida para la citada finca 3509, impidiendo la inscripción de la misma conforme a lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Dicho de otro modo, no es jurídica ni técnicamente posible inscribir una representación gráfica para la finca 3509 que solapa con la ya inscrita para la citada finca 8006 si previamente no se inscribe para esta última una nueva representación gráfica rectificativa que subsane el solapamiento y reemplace a la ya inscrita, puesto que en caso contrario se produciría una doble inmatriculación de la porción de suelo de 19,39 m<sup>2</sup> donde se produce el solapamiento, dado que esa misma porción de suelo quedaría inscrita tanto a favor del titular de la finca 8006 como del titular de la finca 3509, situación ésta que es contraria a los principios hipotecarios y técnicamente inviable por no permitirle la aplicación informática homologada para el tratamiento de la inscripción registral de las representaciones gráficas a la que se refiere el párrafo noveno del artículo 9.1 b) de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, el consentimiento del titular registral de la finca 8006 al que se refiere la segunda diligencia de complemento y aclaración, si bien es importante, no es por sí solo suficiente para lograr la subsanación del solape, si dicho consentimiento no va acompañado finalmente de la inscripción en la finca 8006 de la nueva representación gráfica alternativa propuesta en la primera diligencia, que reemplace a la representación gráfica ya inscrita y corrija el citado solape con la pretendida para la finca 3509.

Cuestión distinta sería que se presentase para la finca 3509 una nueva propuesta de inscripción de base gráfica alternativa que no solape con la ya inscrita para la finca 8006, solución que sí que se ajustaría a las prescripciones de los artículos 9, 10, 20, 38.1 y 199 de la Ley Hipotecaria.

VI. Aclarada ya en el precedente antecedente de hecho la necesidad de inscribir para la finca 8006 de Tibi una nueva representación gráfica alternativa si se quiere subsanar el solapamiento con la que se pretende para la finca 3509 y no se desea rectificar la propuesta para esta última, conviene analizar las circunstancias que han concurrido en la representación gráfica alternativa efectivamente propuesta en la primera diligencia de subsanación para la referida finca 8006 a través del Informe de Validación Gráfica Catastral con CSV (...)

a) Se trata de una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral cuya inscripción precisa seguir, como así ha ocurrido, el procedimiento establecido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, el cual prescribe la necesidad de notificar previamente a todos los titulares registrales y catastrales colindantes afectados.

b) Del análisis efectuado en su día de la nueva representación gráfica georreferenciada alternativa propuesta para la finca 8006 en la primera diligencia de subsanación, resultó que la misma estaba compuesta por 64 pares de coordenadas XY frente a los 42 pares de coordenadas de que se compone la representación gráfica georreferenciada catastral ya inscrita; por otro lado, solo tres pares de coordenadas XY coinciden en ambas representaciones gráficas, siendo diferentes las restantes, motivo por el que se estimó más justificada si cabe, la necesidad de notificar a todos los titulares catastrales colindantes de la finca 8006 o parcela 40 del polígono 6 de Tibi.

#### Fundamentos de Derecho.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 199.1 en relación con los artículos 10.5 y 38.1 de la Ley Hipotecaria y por los motivos expuestos en el anterior antecedente de hecho V, no es posible inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa propuesta para la finca 3509 de Tibi mientras la misma siga coincidiendo en parte con la representación gráfica georreferenciada catastral ya inscrita para la finca 8006, por lo que el consentimiento del titular registral de la finca colindante 8006 no es suficiente por sí solo para lograr la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca 3509, si dicho consentimiento no va acompañado finalmente de la inscripción en la finca 8006 de una nueva representación gráfica alternativa que reemplace a la representación gráfica ya inscrita y corrija el citado solape.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Néstor Ventura Dembilio, registrador titular de Registro de la Propiedad de Jijona a día veintinueve de agosto del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos. Escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, Luis Miguel González Vallés, el día 20 de julio de 2023, bajo el número 1465 de protocolo, por la cual se declara una obra sobre la finca registral 3509.

Copia autorizada de dicha escritura se presentó, inicialmente, en el Registro de la Propiedad de Jijona el día 27 de julio de 2023, con el número de entrada 1561 y causó el asiento número 1194 del diario de 158.

Dicha escritura fue calificada negativamente por el Registrador de la Propiedad en fecha 8 de septiembre de 2023, indicándose, además de un error aritmético de suma de superficies, que “se observa que la RGGA propuesta incluye parte de la parcela 40 del polígono 6 y, sin embargo, su referencia catastral 03129A006000400000TB, no se encuentra entre las mencionadas para la finca que interesa, siendo la superficie de la parte que solapa con la misma de 19,39 m<sup>2</sup>. Consultados los libros del Registro resulta que la referencia catastral 0312914006000400000TB consta incorporada y se corresponde con la finca registral número 8006 de Tibi, cuya base gráfica ya consta inscrita en este Registro por inmatriculación de la citada finca 8006, con fecha 01 de junio de 2022, representación gráfica georreferenciada que se corresponde en su totalidad con la parcela 40 del polígono 6, la cual, como acabamos de ver, es una de las afectadas parcialmente por el procedimiento que nos ocupa.—Es decir, existe ya una finca registral cuya representación gráfica, ya inscrita, contiene una porción de suelo de la que ahora se pretende inscribir (solape de 19,39 m<sup>2</sup>), circunstancia que impide practicar la inscripción de la RGGA propuesta por coincidir en parte con otra base gráfica ya inscrita”.

Baste de momento indicar, que no se recurrió en su momento, porque el solape existía, aunque y como resulta de la escritura calificada, si se mencionaba la referencia catastral 03129A006000400000TB como una de las afectadas, y lindante por el Este con la finca registral 3509.

Ante dicha calificación, además de arreglar la suma de las superficies de ocupación, se procedió, con fecha 28 de septiembre de 2023, y por medio de diligencia, a prestar su consentimiento para la inscripción de la base gráfica de la finca registral 3509 por parte del propietario de la finca afectada, con referencia catastral 03129A006000400000TB que se corresponde con la finca registral número 8006 de Tibi, aportándose, además, la base gráfica rectificadora de la finca registral 8006, como consecuencia del consentimiento que su propietario prestaba para corregir la zona de solape, en el lindero oeste de su propiedad.

Dicha diligencia motivó nueva calificación negativa, de fecha 9 de enero de 2024, donde se señalaba por el Sr. Registrador que “se tramitó el procedimiento prescrito por el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la nueva representación gráfica georreferenciada alternativa presentada para la finca 8006 de Tibi, nueva representación gráfica frente a la cual se formularon alegaciones, remitidas por la entidad mercantil Dieter Levantina, SLU, titular de parcela catastral colindante con la parcela 40 del polígono 6, alegaciones en las que en definitiva, venía a manifestar su oposición a la inscripción de la nueva representación gráfica georreferenciada alternativa propuesta para la finca 8006, por invadir la misma parte de la finca de la que es titular.”

Nótese, que sin ser objeto de la declaración de obra, el Sr. Registrador inicia un expediente de notificación de base gráfica de la finca registral 8006, que ya tenía su base gráfica inscrita, por lo que, y salvo en la zona de solape con la finca registral 3509, en nada cambiaba su delimitación y coordenadas, y a nada podía oponerse su lindero Este, esto es, por la entidad mercantil Dieter Levantina, SLU.

Ante dicha calificación, se practicó nueva diligencia de aclaración, de fecha 17 de enero de 2024, donde se aclaró por este Notario, “que el Informe de Validación Gráfica

con CSV: (...) correspondiente a la finca registral 8006 propiedad de DON J. A. B. G., y la solicitud de inscripción de la base gráfica de la misma conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, únicamente se realizó para consentir la delimitación del lindero común que mantenía con la finca registral 3509 propiedad de don J. C. T. G., pues se consideró que, en cuanto al lindero controvertido según la calificación registral inicial de 8 de septiembre de 2023, y al consentir en la diligencia de fecha 28 de septiembre de 2023 el colindante afectado, ello implicaría la necesidad de aportar junto a la base gráfica de la finca 3509, la correspondiente a la finca 8006 en cuanto al lindero afectado únicamente, de ahí que se expresara en la diligencia que, 'siendo no obstante sus lindes (los de la registral 8006) los mismos que constan inscritos registralmente.' Por lo que la oposición a la base gráfica de la finca 8006 que ahora se notifica, en nada afecta ni está vinculada a la solicitud de inscripción de la base gráfica de la finca 3509 de Tibi, propiedad de don J. C. T. G., que resulta del Informe de Validación Gráfica con CSV: (...), cuya base gráfica es la que se debe inscribir en defecto de oposición, aun cuando no se inscriba la base gráfica de la registral 8006".

Esta diligencia provoca nueva calificación negativa de fecha 3 de septiembre de 2024, en la que se expresa que "no es jurídica ni técnicamente posible inscribir una representación gráfica para la finca 3509 que solapa con la ya inscrita para la citada finca 8006 si previamente no se inscribe para esta última una nueva representación gráfica rectificativa que subsane el solapamiento y reemplace a la ya inscrita, puesto que en caso contrario se produciría una doble inmatriculación de la porción de suelo de 19,39 m2 donde se produce el solapamiento, dado que esa misma porción de suelo quedaría inscrita tanto a favor del titular de la finca 8006 como del titular de la finca 3509, situación ésta que es contraria a los principios hipotecarios y técnicamente inviable por no permitir la aplicación informática homologada para el tratamiento de la inscripción registral de las representaciones gráficas a la que se refiere el párrafo noveno del artículo 9.1 b) de la Ley Hipotecaria." (...)

Fundamentos de Derecho. Apoyan estos, en contra de la nota recurrida, los siguientes razonamientos:

Entiende el Sr. Registrador de la Propiedad, en resumen, que aun constando inscrita la base gráfica de la finca 8006, recientemente inmatriculada con el procedimiento correspondiente que implicó la notificación a colindantes, al haberse modificado por un lindero, que solo afecta a su colindancia con la finca 3509, es necesario nuevamente practicar el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la finca 8006.

Entiende este Notario que, además de antieconómico, para el particular, es ilógico, pues supone perder la protección inicialmente adquirida para lindes no contradichos debidamente en el primer procedimiento donde fueron fijados. Piénsese si se tratara de una segregación para cesión a viales de una finca con base gráfica inscrita, o una división de la misma, que en nada afectara a colindantes. Pues lo dicho, antieconómico, para el particular, dilatorio y sin ningún efecto de protección para colindantes, pues no resultan afectados cuando su linde es respetado.

Resulta claramente del Informe de Validación Gráfica aportado para la finca registral 8006 que las coordenadas del mismo coinciden con las que constan catastralmente, a excepción de la zona de solape corregida en el lindero Oeste, con la finca 3509 y por tanto, y según señala el Sr. Registrador, con las correspondientes a su base gráfica inscrita de la finca 8006, que es la catastral.

Basta por tanto incorporar la base gráfica modificada de la finca registral 8006 y practicar, eso sí, el procedimiento correspondiente previsto en el artículo 199.2 de la Ley hipotecaria para la finca objeto de la declaración de obra nueva, esto es, la finca registral 3509.

Por todo lo expuesto solicita a V.E. admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad.»

## IV

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

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 24, 34, 38, 40, 42, 103 bis, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012 y 19 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril y 8 de noviembre de 2022 y las en ellas citadas.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 20 de julio de 2023, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Jijona el siguiente día 27 bajo el asiento de presentación número 1.194 del Diario 158, con ocasión de la declaración de una obra nueva sobre la registral 3.509 del Ayuntamiento de Tibi, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de la referida finca. Por nota de calificación fechada el día 8 de septiembre de 2023 se advierte una incongruencia en cuanto a la porción de suelo ocupada por la edificación por no corresponderse la indicada en el título con la que resulta de las coordenadas aportadas por técnico y que se incorporan al título, y se advierte de la existencia de un solape entre la representación gráfica cuya inscripción se pretende y la representación gráfica catastral inscrita de la registral 8.006.

Aportada diligencia de subsanación extendida el día 28 de septiembre de 2023, se subsana el título en cuanto a la circunstancia de la porción de suelo ocupada por la edificación y, en cuanto al solape advertido, en la citada diligencia comparecen don J. C. T. G., titular de la registral 3.509 y don J. A. B. G., titular registral de la finca 8.006, aportando este último representación gráfica alternativa de su finca, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, rectificando de este modo la representación gráfica de su finca para evitar el solape advertido que impide la inscripción de la representación gráfica propuesta para la registral 3.509.

Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la registral 8.006 del Ayuntamiento de Tibi, se recibieron alegaciones por parte de un titular catastral colindante (parcela 44 del polígono 6), quien se opone a la inscripción de la referida representación gráfica por entender que la misma invade la finca de su titularidad.

Calificado por esta circunstancia el documento mediante nueva nota fechada el día 9 de enero de 2024, mediante nueva diligencia de aclaración y complemento de fecha 17 de enero de 2024 se hace constar que la solicitud de inscripción de la base gráfica de la registral 8.006, de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, únicamente se realizó para consentir la delimitación del lindero común que mantiene con la registral 3.509 y que la aportación de la base gráfica de la finca 8.006 sólo se hace en cuanto al lindero afectado, manteniendo invariados el resto de sus linderos, entendiéndose en la referida diligencia que la oposición manifestada en cuanto a la inscripción de la base gráfica de la finca 8.006 en nada debe afectar a la solicitud de inscripción de la representación gráfica de la finca 3.509, pues no existe oposición para inscribir esta última.

Esta segunda diligencia motiva una tercera nota de calificación, fechada el día 29 de agosto de 2024, que fue notificada al notario recurrente el día 3 de septiembre de 2024 y que constituye el objeto de este recurso.

En ella, el registrador deniega la inscripción solicitada por entender que la corrección del solape advertido que impide la inscripción de la base gráfica propuesta para la finca 3.509 pasa necesariamente por la inscripción de la nueva base gráfica propuesta para colindante 8.006; que técnicamente no es posible rectificar en el Registro las coordenadas de un lindero de una base gráfica catastral ya inscrita sin inscribir la

representación gráfica alternativa que incorpora la rectificación pretendida, que a juicio del registrador es la pretensión que se colige del contenido de la segunda diligencia de aclaración y complemento; que de no inscribirse la base gráfica de la registral 8.006, subsistiría el solapamiento de 19,39 metros cuadrados que resulta de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, dándose un supuesto de doble inmatriculación parcial, pues la porción citada constaría inscrita en los historiales registrales de ambas fincas; que el consentimiento del titular de la registral 8.006 si bien es importante, no es por sí sólo suficiente para lograr la subsanación del solape si el mismo no va acompañado de la consiguiente inscripción de la representación gráfica de su finca; que es necesario tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de una representación gráfica alternativa y que existen diferencias en los pares de coordenadas que resultan de la representación gráfica catastral inscrita de la registral 8.006 y los contenidos en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que incorpora la representación gráfica alternativa propuesta para la citada finca con el objeto de subsanar el solape advertido.

El notario recurrente, en síntesis, sostiene que cuando se inscribió la base gráfica de la registral 8.006 al tiempo de su inmatriculación, se practicaron las notificaciones a colindantes legalmente previstas; que tramitar, con ocasión de la nueva representación gráfica propuesta para esta finca, el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria es dilatorio y antieconómico, no produciendo efecto alguno de protección a colindantes, pues éstos no resultan afectados cuando sus respectivos linderos son respetados; y que según resulta del informe de validación gráfica aportado, las coordenadas que resultan del mismo coinciden con las que resultan de Catastro, a excepción del lindero oeste, donde se advirtió el solape con la registral 3.509; entendiéndose que es posible practicar la inscripción de la representación gráfica propuesta para la registral 8.006 sin necesidad de tramitar procedimiento alguno, sin perjuicio de la tramitación que proceda en cuanto se refiere a la representación gráfica de la finca 3.509.

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

– la registral 3.509 del Ayuntamiento de Tibi consta con una cabida inscrita de 900 metros cuadrados. Del título calificado se afirma su correspondencia con las catastrales 03129A006000390001YH (en cuanto a la edificación) y 03129A006000390000TG (en cuanto a la parcela rústica).

– la representación gráfica propuesta para la misma atribuye una superficie a la finca de 1.284 metros cuadrados, lindando al norte y oeste, con parcela catastral 03129A006000380000TY; al sur, camino; al este, con parcela catastral 03129A006000400000TB.

– la registral 8.006 también del Ayuntamiento de Tibi cuenta con su representación gráfica catastral inscrita, teniendo la referencia catastral 03129A006000400000TB y una cabida de 7.673 metros cuadrados.

– la representación gráfica propuesta para la registral 3.509 invade en una porción de 19,39 metros cuadrados la base gráfica inscrita de la registral 8.006.

– la representación gráfica alternativa propuesta para la registral 8.006 atribuye a la misma una superficie de 7.790 metros cuadrados y está contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral. Del mismo resulta claramente que se respeta íntegramente la delimitación geográfica de la finca atribuida a la misma en la cartografía catastral, salvo por el lindero oeste, en su colindancia con la parcela 03129A006000390000TG, que se corresponde con la registral 3.509.

3. 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.

4. 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.

5. En el concreto caso de este expediente, de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas resulta un solape entre la representación gráfica propuesta para la registral 3.509 con la base gráfica catastral inscrita de la registral 8.006. Con el fin de subsanar este aspecto y lograr, con ello, la inscripción de la base gráfica alternativa de la finca 3.509, se otorga diligencia de aclaración y

complemento en la que comparecen los titulares de ambas fincas y consienten la delimitación geográfica de las mismas, aportando, a tal efecto, representación gráfica alternativa de la registral 8.006, contenida en el correspondiente informe de validación frente a parcelario catastral de resultado positivo.

A este respecto debe recordarse que el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria establece que «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica (o georreferenciación alternativa, según el art 199.2) fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, (como ha ocurrido en el caso que nos ocupa), 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».

Esto es lo que ocurre precisamente en el caso de este expediente, en el que los titulares registrales afectados comparecen ante notario y prestan su consentimiento a la delimitación geográfica de sus respectivas fincas, aportando las correspondientes representaciones gráficas alternativas de las mismas.

6. Efectivamente, tal como resulta de la nota de calificación, no será posible la inscripción de la representación gráfica propuesta para la registral 3.509 sin antes corregir el solape que resulta de la misma con la representación gráfica catastral inscrita de la finca 8.006, pues de admitirse, la misma porción de territorio (en este caso de 19,39 metros cuadrados) figuraría en el historial registral de ambas fincas y sus respectivas representaciones gráficas comprenderían la indicada porción, extremo conceptualmente no admisible y que proscribire la Ley Hipotecaria en sus artículos 9, 199 y 201, pues así resulta expresamente del primero de los artículos citados cuando declara que «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»; y en términos que no admiten excepción en el segundo de los preceptos citados cuando declara 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 (...)».

7. La controversia se suscita porque, iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 8.006, se reciben alegaciones formuladas por la mercantil «Dieter Levantina, SLU», titular de la parcela catastral 44 del polígono 6, que colinda al oeste con la parcela 40 del mismo polígono 6 (registral 8.006), oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica propuesta por entender que invade la finca de su propiedad.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

8. Es cierto, como afirma el registrador en su nota de calificación que, tratándose de una representación gráfica alternativa, debe tramitarse el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con el fin de que, practicadas las notificaciones prevenidas en el mismo y a la vista de lo actuado y, en su caso, del contenido de las alegaciones que pudieran presentarse, el registrador resuelva lo procedente en orden a la inscripción de la representación gráfica propuesta.

Pero en el caso de este expediente hay que atender al contenido de la representación gráfica alternativa presentada en el informe de validación gráfica aportado.

Del mismo resulta que la representación gráfica propuesta respeta íntegramente el perímetro de la cartografía catastral, salvo en su colindancia con la registral 3.509, precisamente con el objeto de salvar el solape advertido, y que entre la relación de parcelas afectadas no se incluye la parcela 44 del polígono 6, cuyo titular es la mercantil que formuló oposición por entender que la representación gráfica propuesta invade la finca de su titularidad.

En consecuencia, la nueva representación gráfica propuesta para la registral 8.006 no supone innovación alguna respecto de la que ya consta inscrita, excepto por el lindero Oeste, como se ha expuesto; y respecto de este último, su titular comparece en documento público para consentir expresamente la delimitación geográfica de la finca de su colindante, precisamente porque de ello depende lograr la inscripción de la representación gráfica de su finca.

9. Consta, en consecuencia, el consentimiento del titular registral de la finca cuya representación gráfica pudiera verse afectada por la nueva representación gráfica propuesta para la registral 8.006, por lo que no resulta necesario, respecto de este último, la tramitación de procedimiento alguno, concediendo un plazo de alegaciones, pues ya ha mostrado su conformidad a la inscripción pretendida.

Y lo mismo podría decirse respecto del resto de colindantes, incluido aquél que ha formulado oposición, pues la inscripción de la base gráfica propuesta no altera ni modifica la que consta inscrita en lo que a éstos pudiera afectar.

10. A este respecto, debe señalarse que, como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 2022, cualquier deslinde de fincas puede ser total o parcial, es decir, que como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, con expresión plenamente aplicable al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse».

De hecho, incluso el deslinde total de una finca objeto del procedimiento del artículo 199 o del artículo 200 (pues deslindar una finca no es otra cosa que fijar con precisión –e inscribir– su ubicación y delimitación geográfica) supone el deslinde solo parcial de sus fincas colindantes, esto es, en la concreta linde que cada una comparta con la finca objeto del procedimiento.

Por tanto, el promotor pudo perfectamente solicitar en su momento que ante la oposición del colindante notificado, se inscribiera la georreferenciación y delimitación parcial de su propia finca en la parte del perímetro, incluso no cerrado, en la que no constara oposición de nadie.

Esta posibilidad concreta no es sino una manifestación más de la posibilidad general que tiene cualquier interesado de consentir la inscripción parcial de su pretensión inicial, es decir, reduciendo, nunca ampliando, tal pretensión inicial.

Ciertamente, en los casos de georreferenciación y deslinde sólo parcial, sin que se georreferencie y cierre la totalidad del perímetro, nos encontraríamos con una línea poligonal no cerrada, sino abierta, por lo que no sería posible deducir geoméricamente cuál es la superficie interior dentro de un perímetro que no está cerrado.

Esta constatación conceptual, o la de que la aplicación gráfica registral homologada pudiera tener dificultades o impedimentos para gestionar geometrías correspondientes a líneas poligonales no cerradas, no puede ser motivo para rechazar registralmente la inscripción de la georreferenciación o deslinde parcial mediante líneas continuas pero no

cerradas, o incluso discontinuas, opciones ambas que no sólo son posibles en cualquier finca, sino habituales e incluso obligadas en el deslinde, por ejemplo, del dominio público marítimo-terrestre.

Por tanto, por imperativo legal, tanto la aplicación gráfica registral homologada como el geoportal registral, y en su caso, también programa de gestión registral informatizada que interopera con aquéllos, habrían de adaptarse en lo pertinente para no impedir, sino admitir y gestionar adecuadamente, lo que la ley expresamente permite, esto es, inscribir el deslinde o georreferenciación parcial de cualquier finca.

11. La oposición del colindante a una representación gráfica catastral ya inscrita, pues la misma se practicó con ocasión de la inmatriculación de la finca, determinando que las notificaciones a colindantes se realizaran con posterioridad a la práctica del asiento, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, únicamente podrá resolverse bien por nuevo acuerdo con el titular registral de la finca cuya representación gráfica conste inscrita, en los términos señalados en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y que se acogen como fundamento de esta Resolución, bien acudiendo a la conciliación registral, regulada en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, bien iniciado el correspondiente procedimiento judicial en que se demande la declaración de nulidad del correspondiente asiento (en este caso la inscripción de la representación gráfica de la finca), de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, pues ello no es sino una consecuencia del efecto que la Ley Hipotecaria en su artículo 10.5 proclama respecto de las representaciones gráficas inscritas y que estén coordinadas con Catastro, cual es la extensión del principio de legitimación registral a los datos físicos, de tal manera que, como ya se ha dicho, de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, «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.

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, 11 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.