

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11486 *Resolución de 7 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jijona a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante, en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. A. Y., en nombre y representación de doña C. C. T. y don D., don J. M., doña M. V. y doña P. T. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jijona, don Néstor Ventura Dembilio, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, por concurrir la oposición del titular de una finca colindante, en virtud del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de junio de 2024, firmada electrónicamente por don D., don J. M., doña P. y doña M. V. T. S. y doña C. C. T., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral número 2.699 del Ayuntamiento de Aigües, en virtud de informe técnico e informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, que se acompañaba.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Jijona, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por los colindantes don F. J. R. S., doña M. J. A. L. y doña L. M. R. A., titulares de la finca registral número 2.694 del Ayuntamiento de Aigües, mostrando su oposición a la inscripción pretendida, alegando que la descripción gráfica de la finca que se pretendía inscribir implicaba modificación de lindero norte de la finca de los promotores, el cual estaba perfectamente delimitado por un muro, denunciando una invasión de la finca de su propiedad por no respetarse el citado muro delimitador de ambas propiedades, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento:

Instancia [sic] inscripción base grafica art. 199.2 LH.—
Fecha: 17/07/2024.—

Datos presentacion:

N.º entrada: 1716.—
Asiento número: 378 del diario 2024.—
Fecha presentación: 17/07/2024.—
Presentante: A. Y. E.—

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:

1. Mediante la precedente instancia se solicita la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de que quede inscrita sobre la finca registral 2699 de Aigües, la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma. Según se manifiesta en la instancia la finca registral se corresponde con la parcela con referencia catastral 9848510YH2694N0001KU. La finca registral 2699 de Aigües tiene en el Registro una superficie de 1.293,10 m² y de inscribirse la representación gráfica georreferenciada propuesta por el promotor, pasaría a tener una superficie de 1.447,97 metros cuadrados, lo que supone un aumento de la cabida del 11,97 % con respecto a la cabida inscrita.

2. Tramitado el procedimiento prescrito por el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa (en adelante RGGA) en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.1 b) de la Ley Hipotecaria, se han formulado alegaciones por don F. J. R. S., doña M. J. A. L. y doña L. M. R. A., titulares registrales y catastrales de la parcela catastral colindante identificada con la referencia catastral 9848508YH2694N0001RU, alegaciones en las que en definitiva vienen a manifestar su oposición a la inscripción de la RGGA propuesta por que [sic] "(...) se observa que en la misma se modifica la forma del lindero norte con la finca de nuestra propiedad que está perfectamente delimitada por un muro (lindero fijo) que dicha representación invade".

Fundamentos de Derecho:

Único. En base a lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria no es posible la inscripción de la RGGA propuesta por oposición fundamentada de los titulares de derechos sobre una finca registral/catastral colindante afectada.

Contrastadas las alegaciones relacionadas en el anterior hecho segundo con la RGGA propuesta y con la descripción catastral de la parcela colindante de la que son titulares los alegantes así como con las ortofotos de la misma, se observa la posible verosimilitud de sus manifestaciones en cuanto a la invasión del lindero delimitado por el muro, constatándose por ello el carácter litigioso de la RGGA propuesta.

En base a todo a lo expuesto, resulta que la inscripción de la RGGA y de la descripción propuestas para la finca 2.699 de Aigües no es pacífica sino controvertida, lo que impide realizar la inscripción dada la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria; ello lleva a la necesidad de lograr una solución de mutuo acuerdo consensuada entre todos los afectados anteriormente relacionados y plasmada en documento público o a través del procedimiento notarial de deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria. En su defecto, habría que acudir a la vía judicial contenciosa; así se desprende, entre otras, de las resoluciones de la DGSJFP de 14-11-2016 (BOE 30 noviembre), 21-05-2018 (BOE 8 junio), 20-07-2018 (BOE 7 de agosto), 27-09-2018 (BOE 16 octubre) y 24-07-2019 (BOE 25 septiembre).

Por último, es necesario hacer constar que, dada la naturaleza no contenciosa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no es posible en el seno de este procedimiento registral realizar por parte de los promotores contra alegaciones a lo manifestado por los notificados, ni reclamar nuevos trámites dado que los mismos no están contemplados legalmente, salvo los recursos contra esta calificación negativa que seguidamente se detallan, tal y como han señalado, entre otras, las resoluciones de la

DGSJFP de 14-11-2016 (BOE 30 noviembre), 21-05-2018 (BOE 8 junio), 20-07-2018 (BOE 7 de agosto), 27-09-2018 (BOE 16 octubre) y 24-07-2019 (BOE 25 septiembre).

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Néstor Ventura Dembilio registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Jijona a día diecisiete de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. A. Y., en nombre y representación de doña C. C. T. y don D., don J. M., doña M. V. y doña P. T. S., interpuso recurso el día 12 de febrero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 19 de enero de 2025, se recibe notificación de suspensión de inscripción emitida por el Registro de la Propiedad de Jijona, referente al documento de fecha 17/07/2024, Instancia de Inscripción Base Grafica Art. 199.2 LH, n.º de entrada 1716, asiento número 378 del diario 2024, fecha de presentación 17/07/2024, presentado por D.ª E. A. Y.

Según consta en la suspensión de la inscripción arriba referida se suspende la inscripción en base a las alegaciones realizadas por D. F. J. R. S., D.ª M. J. A. L. y D.ª L. M. R. A., titulares registrales y catastrales de la parcela catastral colindante identificada con la referencia catastral 9848508YH2694N0001RU, haciendo constar su oposición a la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa (en adelante, RGGA), indicando:

“Que descargada la representación gráfica alternativa de la finca cuya inscripción se solicita, se observa que en la misma se modifica la forma del lindero norte con la finca de nuestra propiedad que está perfectamente delimitada por un muro (lindero fijo) que dicha representación invade.”

Que no estando conforme con la suspensión de inscripción emitida, por el nulo fundamento de las alegaciones realizadas y tenidas en cuenta para rechazar la inscripción pretendida, presenta ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, así como ante La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública,

Recurso:

De acuerdo con las alegaciones siguientes:

Primera. En base a la documentación aportada por los alegantes, D. F. J. R. S., D.ª M. J. A. L. y D.ª L. M. R. A., el solicitante no ve acreditado la realización de alzamiento topográfico alguno, basándose la propia alegación en la representación gráfica alternativa que acompaña a la solicitud de inscripción.

[se inserta imagen]

Como se puede observar, los lindes levantados “in situ” por técnico competente se corresponden con la delimitación física de la parcela extraída de la superposición con ortofotos georreferenciadas por el propio geoportal del registro de la propiedad. Por lo que, asumiendo que son tan validas tanto las apreciaciones subjetivas realizadas por los alegantes, como las propias, la firmante entiende como medio ecuánime de promover la inscripción, la realización de alzamiento georreferenciado por técnico competente, como medio objetivo para promover cualquier inscripción.

Segunda. Suponiendo, o entendiendo, que los alegantes manifiestan que la parcela de su propiedad se corresponde perfectamente georreferenciada con la parcela catastral 9848508YH2694N0001RU, y dejando de lado la inexactitud y escasa fiabilidad de la cartografía catastral, se hace notar que la superposición indicada por los alegantes ya se puso de manifiesto en el IVG con CSV (...) adjunto al certificado de

Georreferenciación rubricado por el ITOP D. V. G. P., n.º de colegiado (...), base de la inscripción suspendida, por lo que entendemos que los alegantes deberían haber basado sus alegaciones en documentación técnica, al menos, de igual rango a la utilizada para la confección de la solicitud de inscripción suspendida, y no en base a hechos puestos de manifiesto por la documentación técnica que propició el inicio del expediente.

Tercera. En definitiva, la abajo firmante, no entiende la admisión de las alegaciones basadas, supuestamente y según interpreta de dichas alegaciones, en cartografía catastral, por lo que sin socavar el derecho de los alegantes a plantear las alegaciones que estimen oportunas, solicito que, al menos, dichas alegaciones se realicen mediante un alzamiento georreferenciado realizado por técnico competente, con medios y precisión igual a la del certificado de georreferenciación que sirvió de base para el inicio del expediente de calificación actualmente suspendido.

Solicitando que, en caso de no tenerse en consideración las presentes alegaciones, al menos, los alegantes identifiquen de forma inequívoca la finca de su propiedad, más allá de supuestamente identificarla con una parcela catastral, asumiendo de este modo la inexactitud presente en dicha cartografía catastral.

Por lo que, en base a la exposición precedente,

Solicita:

No sean tenidas en cuenta las alegaciones presentadas por los alegantes y, en consecuencia, sea reconsiderada la resolución del señor Registrador de la Propiedad.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 384 y 385 del Código Civil; 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2021, 21 de febrero y 10 y 22 de noviembre de 2022, 23 de febrero, 15 de junio, 4 y 27 de septiembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 23 y 29 de mayo, 9 de julio y 12 de septiembre de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 24 de junio de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Jijona el día 17 de julio de 2024, causando el asiento de presentación número 378 del Diario 2024, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 2.699 del Ayuntamiento de Aigües, tomada de informe de validación gráfica frente a parcelaria catastral que se acompaña. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don F. J. R. S., doña M. J. A. L. y doña L. M. R. A., titulares de la registral 2.694 del mismo Ayuntamiento, manifestando que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, por no respetarse el límite material de separación de ambas propiedades, que viene constituido por un muro, el cual resulta invadido por la base gráfica cuya inscripción se solicita.

A la vista de las alegaciones formuladas, el registrador califica desfavorablemente la inscripción solicitada, por entender fundamentada la oposición formulada, ya que contrastadas las alegaciones con la representación gráfica alternativa propuesta, con la descripción catastral de la finca de los colindantes opositores y con las ortofotografías aéreas, se observa la posible verosimilitud de la afirmación contenida en el escrito de oposición, constatándose con ello el carácter litigioso de la representación gráfica que pretende inscribirse.

La recurrente sostiene, en síntesis, que en la documentación aportada por los alegantes no se acredita la realización de alzado topográfico alguno, sino que se basa en la propia representación gráfica aportada por los promotores y que acompaña a la solicitud de inscripción; que si la finca de los alegantes se corresponde exactamente con la parcela catastral con la que aquélla se corresponde, tal pretendida invasión es puesta de manifiesto precisamente por el informe de validación gráfica que acompaña a la solicitud, entendiéndose que los alegantes deberían haber basado sus alegaciones en documentación técnica que, en apoyo de sus pretensiones, desdijera la geometría asignada a la finca de los promotores por la representación gráfica propuesta; solicita, finalmente, que las alegaciones se basen en un alzado georreferenciado realizado por técnico competente, por entender que la cartografía catastral no es acorde a la realidad y no puede ser tomada como base para sustentar la oposición manifestada.

2. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

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

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley

Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. 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».

6. En el concreto caso de este expediente, el registrador funda sus dudas en la alegación de los colindantes, que entienden que se produce una invasión de su finca porque la representación gráfica propuesta no respeta el muro delimitador de ambas propiedades, según resulta de la superposición de la base gráfica alternativa presentada sobre la cartografía catastral y sobre la ortofotografía aérea.

A este respecto, debe recordarse que, como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, 9 de julio y 12 de septiembre de 2024, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas, lo que puede extenderse también a los vallados. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica. La facultad de deslindar la finca es una de las facultades que se integran en el contenido mínimo de todo derecho de dominio y como dice el artículo 384 del Código Civil: «Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes». Por su parte, el deslinde atenderá en primer lugar a los títulos de cada propietario y solo por falta de títulos suficientes, por lo que resulte de la posesión en que estuvieren los colindantes,

conforme al artículo 385 del Código Civil. Es ese consentimiento conjunto el que transforma una situación física en sustancia jurídica, que puede acceder al Registro, mediante el título adecuado. Por tanto, no debería tenerse en cuenta la existencia de un eventual vallado o cierre físico de la finca como determinante de la configuración perimetral de la misma, sin concurrir la existencia de dicho acuerdo entre los propietarios de los fondos limítrofes (cfr. Resolución de 1 de noviembre de 2023). En el presente caso, no consta la existencia de tal consentimiento. Lo discutido es si puede entenderse producida la invasión denunciada por el resultado del contraste o superposición de la representación gráfica propuesta sobre la cartografía catastral y sobre ortofotografía aérea y si ello es, por sí sólo, revelador de la existencia de una controversia, con independencia de la existencia física de elementos delimitadores de las fincas.

7. Entiende la recurrente que las alegaciones manifestadas deberían estar sustentadas en informe técnico o alzamiento georreferenciado que precise cuál es la georreferenciación que los colindantes que se oponen a la inscripción pretendida atribuye a su finca.

A este respecto debe recordarse que como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vayan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica. Respecto de este principio de prueba, lo razonable es entender que venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto (vid. Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018).

En el caso de este expediente, las alegaciones de los colindantes únicamente se basan en el contraste entre la base gráfica propuesta y la cartografía catastral y ortofotografía aérea.

A este propósito, ha declarado esta Dirección General en Resoluciones de 15 de junio, 4 de septiembre de 2023 y 29 de mayo de 2024, que el hecho de que la georreferenciación alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Pero, ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción, lo cual ha ocurrido en el presente caso.

8. Consultada la ortofotografía de la parcela a la que se ha accedido desde el Geoportal del Colegio de Registradores (que a su vez toma la ortofotografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro), se pone de manifiesto que existen discrepancias entre la representación gráfica georreferenciada de la finca y los límites materiales de la misma. Como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria uno de los requisitos para que proceda la inscripción de la georreferenciación de una finca, es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia» entre dicha georreferenciación y la finca, de modo que «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». También señala dicho artículo que «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».

Y, precisamente al amparo de dicha normativa, eso es lo que ha hecho el registrador: acudir al contraste entre la representación gráfica catastral, esto es, la delimitación gráfica del inmueble que consta en la cartografía catastral, con la representación gráfica oficial del territorio, esto es, la ortofotografía oficial disponible en la propia Sede Oficial del Catastro. Tal posibilidad la refrenda la Resolución de 22 de noviembre de 2022 cuando prevé que el registrador pueda motivar su denegación «en indicios de invasión resultantes de contrastes visuales por superposición entre la georreferenciación catastral cuya inmatriculación se pretende y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada». Lo que ocurre es que, en presente caso, las dudas expresadas por el registrador en cuanto a que la representación gráfica de la finca no se corresponde exactamente con los límites físicos de la misma, no son suficientes, por sí solas, para concluir en una negativa a la práctica de la inscripción solicitada.

Además, como se dijo en la citada Resolución de 22 de noviembre de 2022 o en la más reciente de 23 de mayo de 2024, «sería relevante cuantificar si tal hipotética invasión visual resultara superior o inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la fotointerpretada, tal como consta definido en la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Recuérdese que dicho margen de tolerancia gráfica se contempla, a los efectos, entre otros, de que “el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral”, de modo que “cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente”, como se prevé en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta». El registrador, en el supuesto de este expediente, no ha cuantificado si la hipotética invasión visual supera, o no, el margen de tolerancia gráfica definido en la citada Resolución conjunta y que se expresa en el Anexo II: que la línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la representación gráfica alternativa debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,5 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la representación gráfica alternativa y la cartografía catastral no exceda del 5 % de la superficie catastral. Ambos criterios se cumplen en el supuesto de hecho de este expediente.

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

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

En efecto, como señalara la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo

esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

10. Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que los colindantes no basan su oposición más que en una supuesta falta de identidad entre los vértices georreferenciados de la finca del promotor y los linderos materiales de la misma, según resulta de la ortofotografía oficial, sin aportar representación gráfica alternativa de su finca que sirva para determinar cuál es la concreta área de su finca que se ve afectada por la base gráfica alternativa cuya inscripción se solicita y que el objeto del recurso se ciñe a que «los alegantes identifiquen de forma inequívoca la finca de su propiedad» y que las «alegaciones se realicen mediante un alzamiento georreferenciado realizado por técnico competente», debe entenderse que lo procedente es actuar con arreglo al criterio establecido por esta Dirección General en las Resoluciones citadas en el fundamento de Derecho anterior, requiriendo a los colindantes para que aporten representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca de la que resulte en qué medida se ve afectada por la base gráfica que pretende inscribirse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, debiendo requerirse a los colindantes que plantearon oposición para que complete el sentido de las mismas mediante la aportación de representación gráfica georreferenciada de su finca, la cual será objeto de nueva calificación por el 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, 7 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.