

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**5794** *Resolución de 24 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valverde a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. J. G. O., en nombre y representación de don A. y doña C. D. G. A., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valverde, doña María Crespo Álvarez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 25 de enero de 2024 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, con el número 202 de protocolo, se declaraba una ampliación de obra sobre la finca registral número 10.658 del Registro de la Propiedad de Valverde. Se acompañaba de instancia suscrita por don A. J. G. O. el día 18 de julio de 2024, en nombre y representación de don A. y doña C. D. G. A., por la que se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa frente a parcelario catastral contenida en informe de validación gráfica con el código seguro de verificación, la cual, conservando la superficie inscrita de 81 metros cuadrados, alteraba la geometría de la finca contenida en la representación gráfica catastral de la misma, la cual se hallaba inscrita con ocasión de la inscripción de inmatriculación por la cual se abrió folio a la citada finca. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por parte de don R. G. P., mostrando su oposición a la inscripción pretendida por considerar que se había alterado parte de la representación gráfica que en su día se le comunicó, implicando de facto la apropiación por parte del promotor del expediente de un terreno y edificación de su propiedad y por constar presentada denuncia en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Valverde contra don A. J. G. O., padre de los actuales titulares registrales, don A. y doña C. D. G. A., por falsedad en el documento público que documenta su adquisición, la cual se ha admitido a trámite.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valverde, y a resultas de las alegaciones indicadas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria –reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre– y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Francisco Javier Martínez del Moral, el día 22/02/2024, bajo el Asiento 409 del Libro Diario 12, y número de entrada 121, que corresponde al documento otorgado el 25/01/2024 por el/la Notario de Santa Cruz de Tenerife, Francisco

Javier Martínez del Moral, con el número 202/2024 de protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Se presenta el documento con los datos que obran en el párrafo anterior, por medio del cual don A. G. A. y doña C. D. G. A., dueños de la finca número 10658 del término municipal de Valverde de El Hierro declaran la ampliación de obra sobre ésta misma.

#### Fundamentos de Derecho:

I. Se presenta el documento con los datos que obran en el párrafo anterior, por medio de la cual don A. J. G. O., en representación de sus hijos don A. G. A. y doña C. D. G. A., en virtud de poder especial otorgado en Santa Cruz de Tenerife el día seis de octubre de dos mil veintidós, ante el Notario don Javier Martínez del Moral, bajo el número 2.668 de protocolo, solicita la representación gráfica conforme al artículo 199 L.H., todo ello relativo a la finca número 10658 del término municipal de Valverde.

Suspendida la calificación del documento por inicio del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con fecha veintiuno de julio de dos mil veinticuatro.

Consta de los datos obrantes de este Registro:

– Que la solicitud de inscripción de representación gráfica de la finca solicitada en la escritura objeto de la presente ha dado a lugar al número ID-1268, del expediente número “29” del año 2024.

– Que con fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro se recibió en este Registro documento expedido por don R. G. P., con esa misma fecha, por la cual presenta alegación por rechazo a la inscripción por los siguientes motivos:

1. Considera que la representación gráfica georreferenciada no es como se plasma en la representación que se le comunicó, por haberse alterado parte de la misma, de forma y manera que la inscripción solicitada implica de facto la apropiación por parte del promotor del expediente de un terreno y edificación que es de su propiedad.

2. El 21 de febrero de 2024 fue presentada denuncia por falsificación en documento público en el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Valverde, contra don A. J. G. O. padre de los titulares actuales los hermanos don A. y C. D. G. A. La denuncia fue admitida a trámite (Diligencias previas 163/2024), mediante Auto de fecha 1 de marzo de 2024, y el último trámite notificado ha sido Providencia de fecha de julio de 2024 [sic] mediante la cual se da traslado al Ministerio Fiscal para que realice alegaciones. Dicha denuncia viene a advertir que la falsedad fue en el título por el cual don A. J. G. O. se convierte en propietario de la finca que posteriormente dona a los actuales propietarios los hermanos don A. y doña C. D. G. A.

En los términos que afectan a dicha finca seguido en el número de expediente registral; asiento 409 del Libro Diario 12.

Y que una vez transcurrido el plazo señalado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el procedimiento, habiendo oposición durante la tramitación del mismo, se acordó dar por concluido la tramitación de dicho expediente y calificar negativamente la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas.

#### Fundamentos de Derecho:

I. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el

artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

La calificación registral de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. (artículo 101 del Reglamento Hipotecario).

II. No tiene acceso a este Registro la inscripción de la representación gráfica de la finca solicitada, dado que la representación gráfica alternativa con la que se identifica la misma coincide en parte con la parcela propiedad de don R. G. P., de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que establece en sus requisitos que: “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Valverde de El Hierro.–La Registradora, doña María Crespo Álvarez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Crespo Álvarez registradora titular de Registro de la Propiedad Valverde-El Hierro a día veintitrés de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota calificación, don A. J. G. O., en nombre y representación de don A. y doña C. D. G. A., interpuso recurso el día el día 25 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que el 24 de Octubre de 2024 recibimos, por parte del Registro, “Notificación de calificación desfavorable” de fecha 23 de Octubre de 2024, por medio de la cual se nos informa de que “la inscripción de la representación gráfica no tiene acceso al Registro, dado que la representación gráfica alternativa con la que se identifica la misma coincide en parte con la parcela propiedad de Don R. G. P.”, siendo un defecto subsanable; es por ello que, en tiempo y forma, interponemos recurso contra la misma por entenderla contraria a Derecho y lesiva para mis intereses, en base a las siguientes Alegaciones:

Primera. Como se puede observar en las Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas (f. GQ8959629-GQ89596619) incorporadas a la Escritura de donación de fecha 29 de Julio de 2022 aportada de contrario, la parcela con referencia catastral n.º 9729919BR0892N0001SL, con una superficie de 41 m<sup>2</sup>, si bien figura a nombre de Don F. G. O. y Doña J. A. P. E., no es menos cierto que, entre sus colindantes, me

encuentro yo, Don A. J. G. O., propietario de la parcela con referencia catastral n.º 9729918BR0892N0001EL, como igualmente se puede advertir al folio GQ8959619, con una superficie de 81 m<sup>2</sup>. La realidad física y documental queda patente en dicha documental y no genera duda alguna.

Segunda. La inscripción solicitada por esta parte únicamente atañe a la parcela de mi propiedad, esto es, a la parcela con referencia catastral n.º 9729918BR0892N0001EL que en nada afecta a terceros. Afirmación que no se puede hacer de contrario ya que, por un lado, han intentado registrar las parcelas con los números catastrales antedichos (véase f. GQ8959628, trasera, de la propia escritura de donación referenciada), donde se puede advertir, a su vez, y cito textualmente (“No coincide el Catastro con la realidad respecto de la parcela 9729918BR0892N0001EL”). Dicho documento, más que un [sic] escritura de donación parece un decálogo de advertencias por la falta de rigor documental y aportar como único sustento probatorio “las manifestaciones de los comparecientes”.

Por otro lado, ni la unión de ambas fincas, como se pretende en la mencionada donación, vendría a dar la superficie pretendida sin apropiarse, a su vez, de espacio de uso público ya que ambas tan sólo suman 122 m<sup>2</sup> (41+81) y se quieren escriturar 193,44 m<sup>2</sup>.

Tercera. En estrecha relación con lo anterior, hemos de precisar lo siguiente: ya en fecha 19 de Diciembre de 2022, se emitió Resolución de calificación desfavorable respecto de la solicitud instada por Don R. G. P. el 16 de Octubre de 2022 por los mismos hechos expuestos sobre estas líneas, sin que fuese necesaria oposición alguna de esta parte o de cualesquiera otro colindante (...).

Cuarta. Como quiera que el único reparo expuesto para acceder a la inscripción solicitada es que la “representación gráfica alternativa” con la que se identifica la misma coincide en parte con la parcela propiedad de Don R. G. P. no existe, a criterio de esta parte, razón para impedir el acceso al Registro de la inscripción interesada por esta parte, ya que soy el propietario de la parcela n.º 18, con referencia catastral n.º 9719918BR0892N001EL desde hace décadas, como se puede observar en los datos obrantes en el Catastro, que la “representación gráfica alternativa” únicamente afecta a la distribución de la parcela de mi propiedad y que, quien ha intentado escriturar, con posterioridad a la ratificación documental de mi titularidad, parcelas ajenas es el padre de quien hoy viene a oponerse con un título (escritura de donación), cuyo contenido cuestiona su propia legalidad, certeza y legitimidad; de ahí que fuese rechazada su inscripción sin que fuese necesaria oposición alguna.

En virtud de lo anteriormente expuesto,

Suplico a la DGRN.—Que tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, lo admita y, en su virtud, tenga por interpuesto el presente recurso con la resolución antedicha y, en mérito de lo expuesto, finalmente dicte una resolución favorable a esta parte, acordando conceder la inscripción de la representación gráfica solicitada.»

#### IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 24 de mayo, 3 y 12 de julio, 8 y 29 de noviembre, 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 25 de enero de 2024, ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, protocolo 202, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valverde-El Hierro, acompañada de instancia privada suscrita el día 18 de julio de 2024, tal como consta descrito en los «Hechos» de esta resolución, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de linderos de la registral 10.658, permaneciendo invariada su superficie de 81 metros cuadrados, pero con alteración de la configuración geométrica de la misma, por constar inscrita su representación gráfica georreferenciada catastral con ocasión de la práctica de su inscripción 1.<sup>a</sup>, en base al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de don R. G. P., manifestando que la representación gráfica propuesta supone una invasión de su propiedad, por haber variado respecto de la que se le comunicó con anterioridad y por haberse presentado denuncia por falsedad en documento público contra don A. J. G. O. por razón del título de su adquisición, la cual se encuentra admitida a trámite ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Valverde.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora suspende la inscripción solicitada, por causa de la oposición manifestada.

El recurrente sostiene que la parcela catastral 9729918BR0892N0001EL de la que es titular es colindante con la parcela con referencia catastral 9729919BR0892N0001SL, con una superficie de 41 metros cuadrados, como resulta de escritura de donación fechada el día 29 de julio de 2022 y aportada de contrario, por la cual el colindante que formula oposición pretendía la inscripción de una finca con una superficie de 193,44 metros cuadrados, la cual es sensiblemente superior a la suma de las citadas parcelas (81 metros cuadrados y 41 metros cuadrados respectivamente), lo que únicamente podría producirse apropiándose de un espacio de uso público, por ello se manifiesta en el referido título que la parcela 9729918BR0892N0001EL no coincide con la realidad; que la inscripción solicitada únicamente atañe a la parcela con referencia catastral 9729918BR0892N0001EL, no afectando a terceros; que la citada escritura de donación de 29 de julio de 2022 fue calificada desfavorablemente sin necesidad de oposición alguna por colindante afectado, y, en definitiva, que quien muestra oposición ha intentado inscribir, con posterioridad al otorgamiento de la documentación que atribuye la titularidad al ahora recurrente, parcelas ajenas, por lo que no puede afirmarse que exista invasión de la parcela del colindante que formula las alegaciones.

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

– La registral 10.658 consta inscrita con una superficie gráfica de 81 metros cuadrados, estando coordinada con Catastro por virtud de su inscripción 1.<sup>a</sup>, de inmatriculación, practicada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de fecha 3 de agosto de 2023. Se corresponde con la parcela y sus linderos son al norte, sur y oeste, con referencia catastral número 38048A04800400000ZR, titularidad «en investigación» y al este, con referencia catastral número 9719919BR0892N0001SL, titularidad de don F. G. O.

– Según el título calificado, la finca tiene ahora la configuración geométrica que resulta del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación y linda: al frente o norte, con (...) s/n, por donde se accede; al fondo o sur, en parte con referencia catastral 9729914BR0892N0001DL y en parte con la referencia catastral 9729913BR0892N0001RL; derecha o este, con parcela con referencia catastral 9729919BR0892N00001SL; e izquierda u oeste, con (...) s/n.

4. 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.

5. 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, 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.

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora funda sus dudas en la documentación judicial aportada, que ha tenido a la vista para su calificación y a la que se ha hecho referencia en los «Hechos» de esta resolución.

Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes, que por pequeña que sea, provoca la oposición del colindante, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

Y ello porque en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental del expediente, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

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 fundos 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».

7. Es más, esta alteración de la realidad física exterior se evidencia por cuanto se pretende la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca resultando que la misma, con ocasión de su inmatriculación, se encuentra coordinada con Catastro, constando en el folio real las coordenadas catastrales georreferenciadas de sus vértices.

Debe señalarse que, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2023, una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. En el caso concreto de este expediente se pretende añadir una franja de terreno por el oeste y por el sur y restarla por el lindero norte, afectando, aunque sea mínimamente, el lindero este. De tal manera que, como señaló la Resolución de 18 de septiembre de 2019, «(...) en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente

con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria».

8. En el caso que nos ocupa, la inmatriculación y simultánea inscripción de la base gráfica catastral de la finca ya constan practicadas y bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, no fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente, que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador y sustrayendo otras, con la consecuencia de desinmatricular esas porciones.

Pero sí es correcto, a la vista de la oposición formulada ahora contra dicha inscripción de georreferenciación alternativa, con las circunstancias concurrentes antes referidas, y, entre ellas, la existencia de una controversia judicial, que la registradora deniegue finalmente la rectificación pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.