

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13034 *Resolución de 12 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica y de una declaración de obra nueva sobre una finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. B., abogada, en nombre y representación de don M. B. D., doña M. P. M. R. y doña A. G. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica y de una declaración de obra nueva sobre una finca.

Hechos

I

Se otorgó el día 12 de septiembre de 2019 ante el notario de Murcia, don Agustín Navarro Núñez, con el número 1.583 de protocolo, una escritura de declaración de obra nueva.

II

Presentado dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Archena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previa calificación del documento presentado –escritura de declaración de obra nueva otorgada en Murcia, el 12/09/2019, ante el Notario don Agustín Navarro Núñez, protocolo número 1583/2019–, presentada el día catorce de diciembre del año dos mil veintiuno, causando el asiento 702 del Diario 127, encontrándose debidamente acreditada la liquidación fiscal y acompañada además de los siguientes documentos: - Traslado a papel realizado con fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, por el Notario de Murcia Don Agustín Navarro Núñez, de la escritura de ratificación otorgada en Santander, el día veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, ante la Notario Doña Celia Calleja Crespo, número 1518 de protocolo; - Escritura de aclaración otorgada en Murcia, el día treinta de junio del año dos mil veintiuno, ante el Notario Don Agustín Navarro Núñez, número 1276 de protocolo, acompañada a su vez de otra escritura de ratificación otorgada en Santander, el día veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, ante el Notario Don Emilio González-Madroño Gutiérrez, número 2715 de protocolo; habiéndose iniciado con fecha veintisiete de enero del año en curso el expediente regulado por el artículo 199 de la L.H., según consta en el expediente archivado esta oficina bajo el número 6 del legajo correspondiente; habiendo sido presentadas alegaciones con fecha veintiocho de Febrero del año corriente, las cuales constan en archivo electrónico firmado por mí con C.S.V. (...); y concluido el expediente en el día de hoy; y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo

dispuesto en los arts.18 y 19 bis LH, ha acordado denegar la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

El día 27 de Enero de 2022 se inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la rectificación descriptiva y representación gráfica georreferenciada catastral de la finca registral 11.555 de Archena, ya que en virtud del título presentado, se declaraba con arreglo a los datos catastrales un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita, notificándose la tramitación del citado expediente a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, informándoles de su derecho a formular alegaciones en el plazo de 20 días desde la recepción de la notificación.

Dentro del citado plazo de alegaciones presentaron escrito de oposición en este Registro: Doña R. M S. y Don L. F. L. L. P. como titulares registrales de las fincas 8.143 y 9.101 y titulares catastrales de las parcelas 51 y 167 del polígono 9 con las que la base gráfica que se pretende inscribir (parcela 50) linda por el este y norte.

Alegan que entre las parcelas 50 y 167 existía una senda de paso (que daba acceso a la vía pública a la parcela 51) la cual definía claramente el lindero entre ambas. Lindero que en la delimitación catastral aportada no se respeta, siendo el mismo incorrecto y resultando como consecuencia una invasión de la finca de su propiedad (que se corresponde con la parcela 167) de unos 65 metros aproximadamente. A su escrito de alegaciones adjuntan ortofotos históricas y actuales obtenidas del portal Sitmurcia donde marcan la delimitación inicial de la servidumbre y la porción invadida como consecuencia de asumir la delimitación catastral; plano de medición de las parcelas 50 y 166 del polígono 9 (ésta última actualmente integrada en la 50) realizado el 24 de octubre de 2008 por Don J. M. M. A., ingeniero técnico agrícola colegiado 851; así como fotografías a color de las puertas colocadas en la servidumbre de paso.

Por otra parte, del historia registral de la finca 9.101 (que podría corresponderse con la parcela 51) resulta que la misma linda por el este con "senda de paso que da entrada a esta finca"; y del historial de la finca 8.143 (que podría corresponderse con la parcela 167) resulta que linda por el sur con "viuda de A. E. M. y la parcela de E. P. E., senda por medio". De modo que la alegación de los comparecientes de que el lindero entre la parcela 50 y la parcela 167 viene determinado por la senda de paso que da acceso a la parcela 51 coincide con la descripción registral de las fincas indicadas.

A la vista de lo anterior, en el presente caso no es posible proceder a la inscripción de la base gráfica catastral aportada de la finca 11.555 por existir dudas de que la misma invada una finca inmatriculada (las registrales 9.101 y 8.143), al no ser pacífica la delimitación de la finca por el lindero noreste, siendo preciso que el conflicto se resuelva por acuerdo entre las partes o por la vía judicial. Lo que a su vez imposibilita la inscripción de la obra nueva declarada al existir dudas de que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella.

Fundamentos de Derecho.

Dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que siempre que se realicen operaciones de agrupación deberá inscribirse necesariamente la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Y añade dicho precepto 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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Y el artículo 199 LH, al que se remite el citado artículo 9 establece 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. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

Por su parte, la DGRN en Resoluciones de 22 de abril y 24 de octubre de 2016 ha declarado que: “la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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”.

A cerca de los procedimientos previstos en los artículos 199 y 201.1 las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril y 23 de mayo de 2016 y otras posteriores, han reiterado que los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, se sistematizan en tres grandes grupos: (...) los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el “Boletín Oficial del Estado”, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

El objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física (Resolución de 14 de noviembre de 2016 y Resolución de 19 de julio de 2016) 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”.

Y en Resoluciones de 15 de junio y 27 de septiembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero y 20 de julio de 2018, entre otras, la DGRN ha considerado fundadas las dudas del Registrador cuando hay oposición de colindantes registrales y catastrales basadas en informes técnicos.

Por lo que respecta a la obra nueva, la misma DGRN, en resoluciones de recursos gubernativos concretos, ha señalado que para inscribir una edificación declarada, además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, porque para poder inscribir una obra nueva, el primer presupuesto, y requisito conceptual, es, obviamente, que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Y para calificar tal extremo no basta con una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que es precisa una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela.

También ha señalado la DGRN en algunas resoluciones de recursos gubernativos, que para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela (e incluso exigir la tramitación del procedimiento de rectificación de datos descriptivos previsto en el art. 199 LH), es preciso que tenga dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas y que motive y fundamente tales dudas. R. 28-9-2016, (BOE 14-10). Doctrina reiterada en R. 7-11-2016 (BOE 23-11), R. 6-2-2017 (BOE 28-2), R. 2-3-2017 (BOE 17-3) y R. 29-3-2017 (BOE 7-4).

En el presente caso, considerando que la oposición de los colindantes catastrales/registrales se fundamentan con informes técnicos que se aportan al expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca 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.

Resuelvo.

Denegar la inscripción solicitada, siendo preciso que el conflicto acerca de la delimitación gráfica de la finca se resuelva por acuerdo entre las partes o por la vía judicial.

Cabe destacar, como ha reiterado la DGRN, que el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que “también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales”, documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que,

además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Contra esta nota de calificación negativa puede (...).

Archena, a siete de Marzo del año dos mil veintidós. La registradora titular (firma ilegible): Fdo: Doña Carmen María Ferrer Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. R. B., abogada, en nombre y representación de don M. B. D., doña M. P. M. R. y doña A. G. G., interpuso recurso el día 18 de abril de 2022 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«(...) presentada escritura de 27 de enero de 2022 y abriéndose el plazo para presentar alegaciones, por el matrimonio formado por Dña. R. M. S. y D. L. F. L. P., como titulares de las fincas registrales 8143 y 9101, parcelas 51 y 167 del polígono 9 del término municipal de Archena a la que hay que sumar el sur la parcela 168 que también es de su propiedad y que se resolvió por la Registradora denegando el exceso de cabida.

Previo: Como reiteradamente se ha señalado, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria “el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma”. Así resulta de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que “cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes”. Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente.

Debemos resaltar que no se nos ha dado la opción de hacer alegaciones a lo manifestado por el matrimonio opositor y lo que es más han utilizado unos planos que fue encargado por mis mandantes y que solo viene a corroborar la identidad de nuestra finca sin género de duda, que demuestra que ambos eran conocedores de dicha circunstancia hace ocho años cuando adquirieron su propiedad y han pasado más de ocho años sin que defendieran su supuesto derecho ante una supuesta ocupación de su propiedad y para ello no han dudado en utilizar un informe que no es suyo y al que solo pudieron acceder si se lo dieron mis mandantes y que justifica que el linde norte y este continúan inalterables y no les afectan a su propiedad que es el hecho que ha motivado la denegación del exceso de cabida sin ningún tipo de prueba objetiva para ello confundiendo a la Registradora y ello en base a las siguientes alegaciones:

Primera. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Lo que no sucede en este caso. Por tanto, la duda del registrador se fundamenta en unos linderos que de las fincas que se oponen que no se corresponden con la finca de mis mandantes como son el Este y el Norte conjuntamente con la supuesta alteración de linderos, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto.

Ya que las parcelas catastrales 51 y 167 lindan al oeste con la 50 y al Sur con la 167, pero nunca con el norte y con el este, el este linda con ellos mismos.

Es más en el párrafo 4 de los hechos de la resolución impugnada se afirma que la finca registral 9101 (que podría corresponderse con la parcela 51) resulta que la misma linda por el Este con senda de paso que da entrada a dicha finca y del historial de la finca 8143 (que podría corresponderse con la parcela 167) resulta que linda por el sur con viuda de A. E. M. y la parcela de E. P. E., senda por medio.

Si atendemos a dicha descripción registral volvemos a encontrar el mismo error confunden el este con el oeste y ya no hablan del norte sino del sur, ya que el linde Este de la parcela 51 es la parcela 167 que pertenece al mismo matrimonio que se ha opuesto a la inscripción del exceso de cabida y no la 50 y en segundo lugar el sur de la 167 se correspondería según manifiestan D. L. y Dña. M. R. con viuda de A. E. M. y la parcela de E. P. E. cuando según catastro la parcela 168 que es el sur de la 167 tiene como titulares a los mismos, L. F. L. L. P. y M. R. M. S.

Lo que demuestra que o no saben cuál es la identificación de su finca o faltan a la verdad deliberadamente, por lo que se oponen sin justificación, ya que con la parcela 50 perteneciente a mis clientes lindan por el oeste no por el este y con mis mandantes tampoco lindan por el norte y el linde sur es con ellos mismos.

No olvidemos que se utiliza en la resolución como motivación de la denegación de inscripción del exceso de cabida “el no ser pacífica la delimitación por el noreste de la finca” cuando el linde norte no es común con la finca de mis mandantes es el linde sur y el linde que comparte con la finca de mis mandantes no es el este sino el oeste y por lo tanto confunden los puntos cardinales que aparecen perfectamente claros en nuestro informe pericial no el suyo.

Segunda. Como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Por ello, debe destacarse que el solo exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación, máxime si no hay alteración de linderos, reiteramos que no lindan con nosotros por el este sino por el oeste.

Por tanto, las dudas manifestadas en este caso que provienen de un error en cuanto a los linderos ya que no hay ningún informe de parte que contradiga esto porque el informe que presentan troceado y cuyo original adjuntamos no es suyo, ya que las dudas albergadas por la Registradora se podrían disipar al practicar unas simples diligencias habiéndonos dado traslado.

En el mismo sentido en el párrafo tercero de los Hechos recogidos en la Resolución se alega por los Dña. R. y D. L. que existía entre las parcelas 50 y 167 una senda de paso que delimita ambas fincas, pero dicha senda no aparece en el catastro que es el que fija los datos tácticos de la propiedad y lo sitúan en un linde de su propia finca que no es, ya que el este supuesto camino les parece en el este de su parcela [sic] 51, linde este que es la parcela 167 según el plano que adjuntan y que les pertenece, luego no puede delimitar linde alguno con la parcela 50. que se encuentra en el oeste.

Esa “senda” como ellos afirman con dos puertas no una y que actualmente no se utiliza era para el riego, de hecho si hubieran hecho las fotos en condiciones, lo cual no les interesaba, se hubiera visto que dicho paso terminaba en un tablacho que repartía el agua entre las dos propiedades, ya que este se encontraba en la propiedad de D. L. y su esposa y mis mandantes no podían acceder a regar sus tierras, por lo que dicho aso [sic] era en beneficio de mis mandantes no de la propiedad de D. L. y su esposa, se correspondía con el riego y no con paso y de hecho una parra ha arraigado en una de las puertas porque no se usa desde hace años

Tercera. Artículo 298.3 del R. H. Asimismo, podrá inmatricularse el exceso de cabida de la finca ya inscrita, que resulte de título público de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmítele con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Mis mandantes cumplen dichos requisitos y no se puede alegar que hay dudas de identidad de la finca en cuanto, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie.

El exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados no estando justificadas las dudas sobre la identidad de la finca, es decir no están fundadas en criterios objetivos.

La finca de mis mandantes cuyo expediente de alteración catastral se efectuó en el año 2017, tiempo suficiente para que se hubieran opuesto si lo consideraban contrario a sus intereses ya que ahora hay actos propios (...), expediente que posibilita la actual certificación catastral descriptiva y gráfica.

Y, finalmente, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, este procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos.

En resumen,

No hay rectificación de linderos como hemos probado y es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa, como se pretende de contrario.

En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que “si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”.

Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015).

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita, ero [sic] la parte opositora del expediente no ha aportado nada de los requisitos para que prosperara su oposición (...).

A la vista de lo cual,
Solicito, que tenga por presentado este escrito de alegaciones contra la Resolución desestimatoria de inscripción del exceso de cabida por falta de motivación ya que la finca está perfectamente identificada tanto catastral como registralmente y la oposición reiteramos es infundada ya que aportan pruebas de forma sesgada y que no contradicen la plena identificación de la finca como establece la ley, por lo que debe revocarse la resolución denegatoria de la inscripción del exceso de cabida ya que la finca cuyo exceso de cabida se pretende está perfectamente identificada».

IV

La registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, emitió informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta dirección general.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 a 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2009, 10 de marzo de 2012, 29 de enero de 2015, 8 de febrero y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 21 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 4 de enero, 18 y 21 de febrero, 20 de marzo, 23 de abril, 14 y 16 de mayo, 12 de junio, 19 de julio y 4 y 18 de septiembre de 2019, y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 4 y 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente si es admisible la georreferenciación y declaración de una obra nueva sobre una finca por existir dudas de que la misma invada una finca inmatriculada al no ser pacífica la delimitación de la finca por el lindero noreste, lo que a su vez imposibilita la inscripción de la obra nueva declarada al existir dudas de que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella.

2. En cuanto al primero de los defectos, relativo a la georreferenciación, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

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. arts. 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta dirección general de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la sede electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica

georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de la colindante que se acompaña de informe técnico contradictorio.

Resulta destacable que la oposición de la colindante se encuentra debidamente sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno y sobre la senda en medio que, según la descripción literaria, separaba las fincas en cuestión y que no tiene reflejo en la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral 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, sin que proceda que el registrador en su calificación o esta dirección general en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

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».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 de la Ley Hipotecaria).

Por último, en lo que concierne a la alegación de la recurrente relativa a la que no se le dio traslado de la oposición y del contenido de las alegaciones, como ya señalaron las resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, debe advertirse que la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el

artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente.

Ahora bien, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

4. En cuanto al segundo de los defectos, relativo a si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación, estamos ante una cuestión que ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta dirección general en resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como es doctrina reiterada de este centro directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, bien porque no se haya realizado, bien porque, habiéndose solicitado haya sido concluido negativamente el expediente de georreferenciación previsto legalmente como ocurre en el caso que nos ocupa, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta dirección general (cfr. resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación, como ocurre en el supuesto de este expediente, sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Así, la expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre la concreta ubicación de la edificación dentro de la finca registral, y de que esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

En consecuencia, 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, 12 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.