

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18524** *Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moralarzal, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca registral, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don E. L. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Moralarzal, Fernando Quintana Daimiel, por la que se deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca registral, tras la tramitación del oportuno expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por la oposición de uno de los colindantes notificados.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de rectificación de descripción, otorgada el día 9 de septiembre de 2021 ante el notario de Collado Villalba, don Antonio Valcárcel Sánchez, con el número 1.997 de protocolo, el titular registral de la finca número 1.788 del Registro de la Propiedad de Moralarzal, don E. L. C., procedió a protocolizar un informe de medición de su finca para adaptar su descripción a la realidad e inscribir su georreferenciación.

##### II

Presentada el 28 de septiembre de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Moralarzal, fue calificado negativamente mediante nota de fecha 20 de octubre de 2021, señalando el registrador que:

«para rectificar la superficie y la longitud de los linderos de la parcela es necesario solicitar expresamente la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y aportar el archivo GML correspondiente o el informe de validación gráfica alternativo, que acredita las consignadas rectificaciones, para poder inscribir la oportuna base gráfica de la finca», dado que en la escritura únicamente se remitían al informe incorporado, emitido el 9 de agosto de 2021 por «Grupo Tasvalor, S.A.», que no contenía ninguna representación gráfica alternativa en formato GML».

La escritura fue retirada y devuelta al Registro el día 18 de enero de 2022, acompañando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, emitido el día 22 de octubre de 2021 por la Dirección General del Catastro, de carácter negativo, e instancia privada, de fecha 18 de enero de 2022, solicitando la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con base a dicho informe. Iniciada la tramitación del expediente el día 14 de marzo de 2022, y practicadas las notificaciones a los colindantes registrales y catastrales, doña A. M. M., don A. B. G. F. y doña M. P. M. J., como titulares registrales y catastrales de una de las fincas colindantes por el Norte con la finca objeto del expediente, mediante escrito de fecha 3 de marzo de 2022, manifestaban que el terreno que se pretendía incorporar a la parcela sobre la que se ejercitaba el expediente pertenecía a la suya según la cartografía catastral, incluyendo, asimismo, parte de su edificación, construida al menos desde 1973, en el terreno de la finca objeto del expediente, estando las propiedades colindantes

delimitadas por una valla de piedra construida sobre su propiedad, aportando la planimetría correspondiente y manifestando su disconformidad a dicha inscripción.

El 25 de mayo de 2022 finalizó el plazo que concede el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Fernando Quintana Daimiel, Registrador de la Propiedad de Moralzarzal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5765/2021, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resulta lo siguiente:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación se corresponde con la escritura de rectificación de superficie otorgada el 09-09-2021 ante el Notario de Collado Villalba, don Antonio Valcárcel Sánchez, protocolo 1997, presentada una copia el 28-09-2021, que motivó el asiento 449 del diario 51, debidamente acreditada la liquidación del correspondiente impuesto, calificado negativamente el 20-10-2021, retirado y devuelto el 18-01-2022, acompañando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, emitido el 22-10-2021 por la Dirección General del Catastro, de carácter negativo, e instancia de 18-01-2022, solicitando la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la finca 1788 de Becerril de la Sierra, en base a dicho informe, relacionando el CSV del mismo.

II. En dicho documento se ha/n observado la/s siguiente/s circunstancia/s que ha/n sido objeto de calificación desfavorable:

En base a la expresada documentación don E. L. C. y doña E. M. G, titulares registrales de la finca número 1788 de Becerril de la Sierra, se rectifica la cabida y linderos de la expresada finca, en base al informe antes referido, indicándose en el mismo que la representación gráfica no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de fincas aportadas, o no cumple los requisitos que permiten su incorporación al Catastro, y en virtud de cuyo informe la finca tiene 40007.

Iniciada la tramitación del consignado expediente con fecha 08-02-2022, llegados a los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación sin que se haya culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, en esa misma fecha se practica anotación preventiva por imposibilidad del registrador prevista en el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, conforme al apartado segundo, letra d) de 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; y, posteriormente, habiendo transcurrido el plazo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en dicho procedimiento, se acuerda darlo por concluido y proceder a suspender en la finca registral 1788 de Becerril de la Sierra la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, en base al expresado informe de validación, tras haberse observado las circunstancias que se dirán seguidamente y que ha sido objeto de calificación desfavorable.

Con dicha fecha 08-02-2022 fueron practicadas las notificaciones correspondientes, al presentante del documento, titulares registrales y/o catastrales de dicha finca, titulares registrales y/o catastrales de las fincas colindantes, al ayuntamiento de Becerril de la Sierra, como administración colindante, y a los posibles colindantes desconocidos, a través del BOE, por imposibilidad de conocer el domicilio de colindantes registrales, y para general conocimiento, estando archivadas en el expediente los recibos que justifican la oportuna notificación, en persona o a través del BOE.

Dentro del plazo legal, con fecha 14-03-2022, doña A. M. M. y don A. B. G. F. y doña M. P. M. J., firmado digitalmente, como titulares registrales y catastrales, la última solo

catastral, de finca colindante por el Norte con la finca sobre la que se ejercita el referido expediente, según escrito suscrito el tres de marzo de dos mil veintidós, entrada 1840/2022, archivado en el expediente, manifiestan que el terreno que se pretende incorporar a la parcela sobre la que se ejercita el expediente pertenece a la suya según la cartografía catastral, incluyendo, asimismo, parte de una edificación en su parcela, construida al menos desde 1973, estando el terreno del que se pretende apropiar el colindante delimitado por una valla de piedra construida sobre su propiedad, aportando planimetría correspondiente, manifestando su disconformidad a dicha inscripción y al procedimiento iniciado por su colindante, al incluir en su propiedad parte del terreno de los alegantes, y que no se proceda a inscribir la modificación solicitada.

Con fecha 25-05-2022 finalizaron los 20 días contemplados para alegaciones desde la fecha de la última de las notificaciones efectuadas a colindantes.

En base a la documentación aportada por los alegantes, existen dudas fundadas de que dicha base gráfica que se solicita esté invadiendo las fincas colindantes, por cuanto varios de los colindantes registrales/catastrales notificados, han manifestado su oposición fundamentada, y en base a lo antes expuesto dichas fincas podrían verse afectadas.

Por tanto, se observa un posible problema en la delimitación de las propiedades contenidas en la representación gráfica georreferenciada aportada.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho:

1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento, para su ejecución.

2. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Pero para poder inscribir tal base gráfica (catastral o alternativa) de una finca registral, no debe haber dudas sobre la correspondencia entre la base gráfica y la finca registral. Además, debe evitarse la invasión por parte de tal base gráfica de otras fincas inscritas y/o del dominio público.

Como señala el art. 9.b) de la Ley Hipotecaria “(...) 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”.

Además, según el art. 199.1.º párrafo 4.º LH: “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”.

El art. 199 LH señala que en estos supuestos el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo cual no implica que éste pueda ser arbitrario o 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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Por su parte la resolución de 24 de octubre de 2019 de la DGRN resume la cuestión en estos supuestos en los siguientes términos: “2. El artículo 199 regula las actuaciones 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 las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. 3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ‘la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción’. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. 4. En el presente caso resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente, resultando destacable el resultado de la comparación de las superficies registrales tanto de la finca a la que se refiere el expediente como de su colindante con

sus correspondientes representaciones gráficas (tanto catastral como alternativa), según se ha expuesto en el fundamento primero de esta resolución, apreciándose indicios de que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante.

A lo que cabe añadir a oposición de dos colindantes, que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corroboran que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la recurrente.

La circunstancia de que el informe de validación aportado sea positivo no altera esta conclusión. Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 6 de febrero de 2018, 'la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador'.

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 expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)".

Medios de subsanación.

Sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados consideren pertinentes, y de acuerdo con la doctrina de la DGRN (pej. Res. de 15 de junio de 2017) "toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y tal y como señala el registrador en su nota, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: '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".

Asimismo, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador.

Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria".

Además, podrá presentarse, en su caso, una nueva Base gráfica (alternativa o catastral, una vez modificado el Catastro, en este caso) que evite la posible invasión de las fincas colindantes.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas, prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud, acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por la concurrencia de los defectos consignados en la presente nota de calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días, a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, y 40 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Moralzarzal, nueve de junio de dos mil veintidós.–El Registrador (firma ilegible).–  
Fdo.: Fernando Quintana Daimiel».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. L. C interpuso recurso el día 15 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que, advertidas una serie de discrepancias entre la realidad física de la finca de mi propiedad, adquirida en noviembre de 2.020, y la información contenida tanto en la Escritura de Compraventa como en el Catastro, se solicitó por mi parte la medición de la parcela por parte de un técnico cualificado.

Dicha medición se llevó a efecto el 6 de agosto de 2.021, corroborándose en la misma una ligera discrepancia tanto en la longitud de los linderos, como en la superficie total de la finca (...) Informe de Medición, en el que se aprecian las siguientes discrepancias:

- Superficie registral: 393,31 m2.
- Superficie catastral: 402,38 m2.
- Superficie física real tras medición: 400,27 m2.

Segundo. Con el fin de asegurar la completa identidad de la realidad física de mi finca con la realidad registral y catastral, se procedió por mi parte como interesado a elevar a público en Escritura Notarial, ante el Ilustre Notario D. Antonio Valcárcel Sánchez de Collado Villalba, en escritura de rectificación de superficie de parcela número 1.997/2021 de su protocolo (...)

Tercero. Posteriormente, se procedió a instar la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha escritura, solicitando se inscribiese igualmente la base gráfica alternativa de la finca, así como la coordinación de la misma con el Catastro, conforme al procedimiento establecido en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicha Escritura se acompañaba del informe de validación gráfica del Catastro (...) así como del archivo XML con las coordenadas georreferenciadas de la medición (...)

Cuarto. Que el pasado 9 de junio de los corrientes se nos notificó vía correo electrónico la Resolución objeto de este recurso, por la que se calificaba desfavorablemente la inscripción solicitada, sobre la base de las alegaciones efectuadas por los titulares catastrales de una de las fincas colindantes, que:

“(...) manifiestan que el terreno que se pretende incorporar a la parcela sobre la que se ejercita el expediente pertenece a la suya según cartografía catastral, incluyendo asimismo parte de una edificación de su parcela (...) estando el terreno del que se pretende apropiar el colindante delimitado por una valla de piedra construida sobre su propiedad”.

Ahondaremos sobre esta cuestión posteriormente.

Notificada la misma, se nos otorga como interesados en el procedimiento plazo de un mes para la interposición de un Recurso Potestativo y Previo ante esta Dirección General, que basamos en los siguientes

#### Fundamentos de hecho y de Derecho

Primero. (...)

Tercero. Como ya fuera mencionado en el expositivo, la finalidad perseguida por medio de este procedimiento no es sino asegurar, como titular de la finca, la plena coincidencia de la realidad física de la misma con la realidad catastral y registral, elementos estos fundamentales del tráfico jurídico, y cuyos intereses considero de legítima defensa por mi parte.

Sentada la base anterior, niego categóricamente que mi intención sea la de “apropiarme” (en palabras de la colindante) de ningún terreno que no me pertenezca, ni tampoco la de obrar en perjuicio de ningún vecino o colindante. Como se podrá comprobar posteriormente en este recurso, la finalidad perseguida no es sino la de asegurar que la medición de los linderos, su ubicación real georreferenciada tomando como referencia el muro de piedra que delimita la finca (y que la propia colindante refiere) se encuentren plenamente definidos y debidamente inscritos.

Cuarto. Reproducimos extracto del informe emitido por el técnico colegiado y elevado a público en Escritura Notarial, de resultados de la medición efectuada de la parcela:

De esta forma, en nuestra visita comprobamos que se ha realizado el desbroce de vegetación de parte del perímetro por lo que se puede realizar una medición más precisa de dicha parcela. Debido a este hecho, observamos que hay varias mediciones que no se corresponden con el plano de catastro.

Siguiendo el catastro, observamos que éste no es fiel a la realidad debido a que en el plano, una de las construcciones de la parcela colindante, se dibuja con cierto desfase respecto al límite de la parcela, cuando en visita comprobamos que no es así (Parcela Ref. Catastral 6769231VL1066N0001QI).

[se inserta imagen]

Se aprecia claramente cómo en la planimetría del Catastro, se deja un espacio entre la construcción de la colindante y el muro medianero, espacio que en la realidad no existe ya que, como la propia colindante alega, dicha construcción se encuentra edificada sobre el muro medianero.

Aportamos fotografías, varias de ellas obrantes en el informe de medición, que corroboran esta realidad obvia:

[se inserta imagen]

Se aprecia claramente en las fotografías, y así lo menciona la propia colindante en su escrito, que la edificación está construida sobre el propio muro medianero que delimita ambas fincas, sin que exista espacio o separación alguna. No se entiende por tanto la alegación de que pretendo “apropiarme” de parte de su parcela, cuando precisamente lo

que persigo es inscribir en el Registro la delimitación de los linderos, del propio muro de piedra que separa ambas fincas, nada más.

Quinto. Interesa a esta parte mencionar que, a efectos de sustentar su disconformidad, la colindante únicamente aporta la planimetría catastral, planimetría que, como consta acreditado, no concuerda con la realidad física de las fincas, al dejar un espacio entre la construcción y el muro medianero que en la práctica no existe, ni ha existido nunca.

Prueba de ello son las siguientes comparativas, extraídas de ortofotos satélite del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), que acreditan que el muro de piedra delimitante de ambas fincas existe desde la edificación de éstas:

[se inserta imagen]

Apréciase claramente como la foto actual (...) coincide plenamente con la fotografía satélite de 1976, en las que consta claramente el muro de piedra medianero, así como la edificación (...), edificada sobre el mismo, sin espacio entre éste y mi finca.

Insisto, pues éste es el nudo gordiano de la actual cuestión: no es mi interés en modo alguno apropiarme de ninguna superficie de la finca colindante, ni tampoco invadir su espacio. Únicamente pretendo, y así consta desde mi primera solicitud al Registro de la Propiedad, que la realidad física de mi finca coincida con la realidad registral y catastral, y consten debidamente inscritas las coordenadas georreferenciadas, tomadas in situ por un técnico colegiado y elevadas a público ante Notario.

Interesa a esta parte reiterar el hecho de que la negativa de la colindante se sustenta únicamente en “la cartografía catastral”, probadamente errónea ya que, como la propia colindante reconoce y así consta en las fotos aportadas, la construcción se encuentra edificada directamente sobre el muro de piedra medianero que delimita ambas fincas, sin que exista una separación o espacio entre ésta y el muro, como indica erróneamente el Catastro: (...)

Insisto, pues es preciso reiterarlo: por esta parte no se pretende “incorporar a la parcela” ninguna superficie adicional, sino únicamente instar la inscripción de las coordenadas georreferenciadas que delimitan los linderos de mi propiedad; esto es, el propio muro de piedra, nada más allá.

En cualquier caso, es esta cuestión la que suscita la duda en el Registrador en la que se motiva la calificación desfavorable que ahora se recurre. Y ello, aun cuando consta en la propia resolución el siguiente inciso:

“A lo que cabe añadir la oposición de dos colindantes que, a pesar de adolecer de una total falta de fundamentación, corroboran que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta”.

Insisto: llama la atención que el único soporte probatorio de la colindante sea la cartografía catastral, claramente errónea, y que juega a su favor concediéndole a ésta un espacio entre su construcción y el muro medianero que en la realidad no existe, pues como ella misma reconoce en sus alegaciones, la construcción se encuentra edificada sobre el propio muro de piedra medianero.

Considero que no es necesario referir a esta Dirección que el Catastro es un organismo público cuya información se presume veraz, salvo prueba en contrario, y que no es por sí solo un medio acreditativo de la propiedad ante un tercero de buena fe.

Es importante reiterar esto último, pues la colindante sostiene que la porción de terreno objeto de la discrepancia “pertenece a su parcela, según cartografía catastral”, aun cuando la realidad física es tozuda y no arroja ningún género de dudas respecto al hecho de que entre la construcción de la colindante y el muro medianero no hay espacio ni separación alguna, pues ésta se encuentra edificada sobre aquél.

De otro lado, conviene referir que existe por parte de todos los actores, públicos y privados, la obligación de contribuir mediante el deber de colaboración en el mantenimiento y veracidad de la información obrante en dicho Catastro.



Este Catastro toma una foto aérea de las fincas y, en base a su sistema informático, marca una delimitación que puede o no corresponderse a la realidad, y es responsabilidad de los titulares interesados garantizar, en defensa de su propio interés, la veracidad de la información obrante en éste.

En este sentido, el Artículo 36.1 del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en adelante TRLCI, especifica lo siguiente:

Artículo 36. Deber de colaboración.

1. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, está sujeta al deber de colaboración establecido en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en relación con los datos, informes o antecedentes que revistan trascendencia para la formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario.

Por su parte, el Artículo 11 del mismo TRLCI determina:

Artículo 11. Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.

1. La incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

2. Dicha incorporación se realizará mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- a) Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- b) Subsanación de discrepancias y rectificación.
- c) Inspección catastral.
- d) Valoración.

Aportamos una vez más imagen acreditativa, extraída del visor cartográfico del catastro, en la que se superponen la cartografía catastral con la resultante de la medición efectuada, y en la que se acredita que las coordenadas georreferenciadas de la realidad de la finca no coinciden con la planimetría catastral, en tanto que ésta concede un espacio en beneficio de la colindante que no existe en la realidad.

[se inserta imagen]

De otro lado, interesa a esta parte referir también el criterio sentado por esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anteriormente Dir. Gral. de Registros y del Notariado) en relación a este tipo de controversias. A modo de ejemplo, reproducimos extracto de su reciente Resolución de 10 de junio de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...)

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras ordenar que en determinados supuestos ha de inscribirse obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, como medio para expresión de las circunstancias relativas al objeto y contenido de los derechos inscribibles, añade que “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 este citado artículo 199 regula el procedimiento a través del cual “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”. Y añade que “cuando el titular manifieste

expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa" (...)

Y es que dicho procedimiento del artículo 199 es uno de los procedimientos 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, especialmente cualificados, sí que 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".

3. Procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

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

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

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

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

Consta por tanto que la mera oposición de la colindante no es, por sí solo, motivo suficiente para la desestimación, ni tampoco lo convierte en contencioso. En el presente caso, se acredita en la resolución impugnada que la oposición de los colindantes “adolece de una total falta de fundamentación”, al aportar como único sustento probatorio la cartografía catastral, que es precisamente lo que se pretende corregir, dado su carácter erróneo.

Es un principio fundamental del Derecho Privado que, aquél que desea hacer valer un derecho, debe probar su posición, aportando los medios oportunos para ello. De igual manera, interesa a esta parte referir que, según esta propia Dirección General, “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”, a fin de corroborar la evidente discrepancia entre la inscripción catastral y la realidad física.

De otro lado, no puede dejar de señalarse tampoco que la medición que se pretende inscribir por esta parte arroja una superficie inferior a la catastral: 400,27m<sup>2</sup> por los 402,38m<sup>2</sup> que constaban en el mismo.

Sirva este inciso a los efectos de ilustrar no ya solo el carácter casi anecdótico de la corrección que se pretende inscribir, sino también la buena fe de mi actuación como interesado, así como el sinsentido aducido por la colindante, que sostiene que pretendo “apropiarme” de parte de su parcela cuando lo único que se ha interesado por esta parte es la inscripción de las coordenadas de los linderos, en base a una medición realizada por un técnico colegiado independiente y elevada a público ante Notario.

En ese sentido, reproducimos también el criterio de la Dirección, respecto a este tipo de correcciones:

Además, y aunque la magnitud de la diferencia de superficie no es determinante a los efectos que nos ocupan, en el presente caso, cuando el registrador dice que “de nueve fincas inscritas con una superficie total de 27.726,55 m<sup>2</sup> se pasa a diez fincas con una superficie total de 37.141,76 m<sup>2</sup>”, si tenemos en cuenta que la finca no inscrita mide 9,239,02 metros cuadrados, y que como se ha dicho a esta finca no inscrita no le es aplicable el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resultaría que la superficie total que se pide inscribir para las nueve fincas inscritas a través del artículo 199 es de tan sólo 27.902,74 metros cuadrados, cifra muy cercada a la que consta inscrita de 27.726,55 metros cuadrados.

Por último, interesa mencionar que por mi parte ya se trató infructuosamente de explicar a la colindante que éste, y no otra, era la realidad y la finalidad perseguida, intentos que ya digo resultaron infructuosos ante la cerrazón de la misma.

Y todo ello, a expensas del gasto en tiempo y recursos que esta situación me ha generado a mí como interesado, con la única finalidad de garantizar la completa adecuación de la realidad física de mi finca con la realidad registral y catastral.

Insisto, pues considero que es menester hacerlo: mi intención no es sino la de solicitar la inscripción de las coordenadas georreferenciadas que acreditan la situación de los linderos de mi parcela, los cuales están definidos por el muro de piedra que la propia colindante refiere en sus alegaciones, y sobre el que está edificada la construcción arriba mencionada, sin que exista espacio o separación alguno entre ésta y el muro, en contra de la representación catastral, demostrada claramente errónea.

Por todo lo anteriormente expuesto, por medio de la presente  
Solicito:

Primero. Que se tenga por presentado este escrito, que constituye Recurso Potestativo y Previo contra la resolución del Registro de la Propiedad de Morzarzal

de 9 de junio de 2022, por la que se califica desfavorablemente la inscripción del procedimiento registral 5.765/2.021.

Segundo. Que, considerados los argumentos y pruebas aportados, se procedan a estimar los argumentos expuestos, y se califique favorablemente la inscripción interesada».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 y 20 de mayo, 1, 8 de junio y 10 de junio y 5 de julio de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 1.778 del término municipal de Becerril de la Sierra, tras tramitarse el correspondiente expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y resultar oposición de dos de los colindantes notificados.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente, oponiendo que se han presentado alegaciones por dos colindantes afectados de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, afirmando que la georreferenciación cuya inscripción se pretende solapa parcialmente sobre una construcción radicada en una finca de su propiedad.

2. Para resolver el presente recurso debe partirse de la descripción de la finca 1.788 del término municipal de Becerril de la Sierra, que según las inscripciones 7.<sup>a</sup>, 12.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup> de su historial registral es: «Urbana, hotel vivienda (...), en el término municipal de Becerril de la Sierra y al sitio (...), que consta de una sola planta con superficie construida de 66 metros cuadrados y 12 más de terraza, distribuidos los primeros en tres dormitorios, salón comedor, cocina y cuarto de baño y sus linderos son los propios de la parcela donde está enclavada y a la que limita por todos sus vientos. Está construida sobre la siguiente parcela: número 1. Parcela de terreno que revista la forma de un cuadrilátero irregular y con una extensión superficial de 393,31 metros cuadrados. Linda al este en línea de 30,10 metros con finca de don E. C.; al norte, en línea de 14,80 metros y 4,10 con campo abierto de la Villa de Becerril de la Sierra; al sur en línea de 18,60 metros con la parcela número 3; y al oeste en línea de 18,25 metros con parcela de la misma procedencia, señalada con el número (...), destinada a zona común y camino particular. Referencia Catastral: 6769230VL066N0001GI».

La descripción que se pretende inscribir coincide con la del Registro, resultando de la certificación catastral descriptiva y gráfica que la misma tiene una superficie de 400 metros cuadrados, siendo sus linderos: al Este en línea de 29,42 metros con don E. C., catastralmente con las parcelas catastrales ubicadas en la calle (...), al Norte en línea de 18,58 y de 1,36 metros con campo abierto de la Villa de Becerril de la Sierra, catastralmente con la parcela catastral ubicada en la calle (...) y calle, al Sur en línea de 17,66 metros con la parcela número 3, catastralmente con la parcela ubicada en la calle (...) y al Oeste en línea de 19,45 metros con parcela de la misma procedencia señalada con el número (...) destinada a zona común y camino particular.

Las diferencias se deben, según declara el promotor del expediente, a la existencia de una inexactitud catastral, por lo que se confecciona por técnico competente la correspondiente georreferenciación alternativa, acompañándose informe catastral de validación técnica de resultado negativo de fecha 22 de octubre de 2021, del que resultan dos parcelas catastrales afectadas, la ubicada en la calle (...), que es el lindero Norte de la finca, propiedad de doña M. P. M. J. y la propia parcela catastral de la que se aporta georreferenciación alternativa, resultando una reducción por el lindero Sur, que según el promotor se corresponden más fielmente con la realidad física, ajustándose en los demás lindes a las paredes que la delimitan de las demás propiedades, según afirmación del técnico. Se acompaña información geográfica de la Comunidad de Madrid de la que resulta que la georreferenciación de la parcela corre justo sobre la pared divisoria de la finca objeto del expediente y su colindante por el Norte.

Existiendo una georreferenciación alternativa, el registrador practica las notificaciones a los colindantes catastrales y registrales afectados, que ordena el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Dentro de plazo, se formulan alegaciones por doña A. M. M. y por don A. B. G.-F., titulares registrales de la finca registral que linda por el Norte con la que es objeto del expediente, y por doña M. P. M. J., titular catastral de la parcela que colindan por el Norte con la que es objeto del expediente, quienes afirman que la georreferenciación cuya inscripción se pretende se ubica parcialmente sobre construcción de su propiedad, basando dicha afirmación solo por lo que resulta del Catastro, que es lo que el promotor del expediente pretende rectificar, mejorando la precisión métrica de la georreferenciación de su finca, por lo que se oponen a la inscripción, basando el registrador su nota de calificación en dicha oposición, al declarar en la nota de calificación que «existen dudas fundadas de que dicha base gráfica que se solicita esté invadiendo las fincas colindantes, por cuanto varios de los colindantes registrales/catastrales notificados, han manifestado su oposición fundamentada, y en base a lo antes expuesto dichas fincas podrían verse afectadas».

3. El promotor del expediente recurre la nota de calificación, basando su oposición en el informe del técnico, que afirma «en nuestra visita comprobamos que se ha realizado el desbroce de vegetación de parte del perímetro por lo que se puede realizar una medición más precisa de dicha parcela. Debido a este hecho, observamos que hay varias mediciones que no se corresponden con el plano de catastro. Siguiendo el catastro, observamos que éste no es fiel a la realidad debido a que, en el plano, una de las construcciones de la parcela colindante, se dibuja con cierto desfase respecto al límite de la parcela, cuando en visita comprobamos que no es así (Parcela Ref. Catastral 6769231VL1066N0001QI). Se aprecia claramente cómo en la planimetría del Catastro, se deja un espacio entre la construcción de la colindante y el muro medianero, espacio que en la realidad no existe ya que, como la propia colindante alega, dicha construcción se encuentra edificada sobre el muro medianero. Aportamos fotografías, varias de ellas obrantes en el informe de medición, que corroboran esta realidad obvia: Se aprecia claramente en las fotografías, y así lo menciona la propia colindante en su escrito, que la edificación está construida sobre el propio muro medianero que delimita ambas fincas, sin que exista espacio o separación alguna. No se entiende por tanto la alegación de que pretendo “apropiarme” de parte de su parcela, cuando precisamente lo que persigo es inscribir en el Registro la delimitación de los linderos, del propio muro de piedra que separa ambas fincas, nada más». De la georreferenciación alternativa aportada y de las ortofotos histórica y actual resulta que la divisoria de ambas fincas está delimitada por un muro sobre el cual el técnico ha trazado el lindero y que, posiblemente, el hueco entre ambas fincas se deba a que esa franja de terreno estaba cubierta de vegetación que desaparece con el desbroce realizado y que permite medir mejor la realidad.

4. Uno de los supuestos en los que se permite el uso de la georreferenciación alternativa es el de la existencia de una inexactitud catastral.

En ese caso, el dueño de la finca puede presentar una georreferenciación alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, conforme al número

segundo ordinal 2 de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro, de 23 de septiembre de 2020: «La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria».

Su inscripción puede producirse, incluso en el caso de oposición de algún colindante, pues continúa disponiendo el ordinal 2 del número segundo citado: «Si concluida la tramitación del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria se hubiera inscrito la representación gráfica alternativa, aun en el supuesto de haberse formulado oposición expresa por parte de algún titular catastral afectado, el registrador de la propiedad hará constar el estado de “precoordinada pendiente de procesamiento” y remitirá al Catastro, por medios telemáticos, el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación gráfica alternativo que incorpore la georreferenciación inscrita, así como un enlace o vínculo electrónico al contenido de la certificación en la que consten las incidencias del expediente registral tramitado, incluyendo la motivación jurídica por la que el registrador hubiera desestimado la oposición formulada, y todo ello al objeto de que puedan ser tenidas en cuenta en el procedimiento de rectificación catastral previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El Catastro comunicará al Registro de la Propiedad el resultado de dicho procedimiento a los efectos oportunos».

5. Procede por tanto revisar si se cumple la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de las georreferenciaciones, por la cual:

«a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

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

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

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

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

6. En el presente caso, procede analizar si la calificación registral ha motivado adecuadamente las dudas en que se funda para poder resolver el recurso.

El registrador funda sus dudas en la identidad de la finca, exclusivamente en la mera existencia de la oposición de los colindantes registrales y catastral de la finca y parcela catastral correspondiente.

Estos alegan que el linde georreferenciado oeste de la georreferenciación de la finca colindante que se pretende inscribir invade parcialmente una construcción suya existente desde 1973, razón por la cual se oponen, aportando una imagen del geoportal del Colegio de Registradores, de la que resulta que la georreferenciación alternativa presentada, superpuesta sobre la cartografía catastral invade parcialmente su parcela catastral.

Aportan también una planimetría particular elaborada con ocasión de la realización del proyecto técnico para la construcción de la casa que se ubica en la misma, de la que resulta que el linde lateral discutido tiene una longitud de 28,75 metros, que es superior a la que ahora se pretende hacer constar en la descripción que es de 18,58 metros.

Se aportan unas fotografías de las que resultan que las parcelas están debidamente separadas por un vallado que delimita ambas propiedades, pero afirmando los colindantes opositores, como también hace el promotor del expediente y confirma el técnico que su construcción se apoya en la pared medianera, que constituye la linde, sin que exista en la realidad una superficie adyacente a la misma que ensanche la propiedad del colindante, tal como resulta de la cartografía catastral.

7. El promotor del expediente pretende, precisamente, corregir tal inexactitud de la cartografía catastral, para lo cual realiza una serie de actuaciones, como la de encargar a un técnico realizar un informe, otorga la escritura pública de rectificación de la descripción, un levantamiento en campo de la finca, ajustándose a los límites que se derivan de los signos exteriores de la realidad física, con su consiguiente georreferenciación alternativa y el informe catastral de validación técnica para poder inscribir la rectificación.

De ello resulta una coincidencia de linderos, con alguna pequeña variación de la distancia de la linde que expresa el Registro, que el técnico justifica por el desbroce de la finca realizado en toda la línea de su lindero oeste, cuyos titulares discuten la delimitación georreferenciada.

8. Se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, puesto que la representación gráfica aportada y el recinto correspondiente con la descripción literaria de la finca se refieren básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida no exceden del diez por ciento de la cabida inscrita y no impiden la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, que se encuentran divididas por un muro medianero, sobre el que apoya la construcción, sin invasión de la parcela colindante, como afirma el técnico que realiza el levantamiento. Lo que hay es una inexactitud catastral, de la que aparentemente deriva esa invasión, sin que afecte a dominio público o georreferenciación inscrita de la finca colindante, cuyos titulares se oponen, circunstancias estas que determinarían necesariamente la calificación denegatoria.

9. La oposición de los colindantes se basa única y exclusivamente en la cartografía catastral inexacta, aportando la información que proporciona el geoportal del Colegio de Registradores.

Pero, de las fotografías aportadas al expediente y de la cartografía oficial de la Comunidad de Madrid, se observa que la línea georreferenciada de la linde discutida se ubica sobre el límite físico del muro, cuestión que reconocen tanto el promotor del expediente recurrente como los colindantes opositores notificados.

Así resulta también de la georreferenciación alternativa superpuesta sobre la ortofoto, evidenciando la existencia de una inexactitud catastral.

Pero, determina también, siendo esta la cuestión esencial, la ausencia de un conflicto latente, pues las partes coinciden en que el lindero de delimitación de las respectivas propiedades es su muro separador, lo que resulta de la georreferenciación alternativa

presentada, pero no de la cartografía catastral, en que basan su oposición los colindantes, que deja una superficie adyacente al muro que no existe en la realidad. Por ello, la oposición de los colindantes carece de la entidad suficiente como para convertir en litigioso el supuesto de hecho del expediente.

10. Ciertamente, aunque esta Dirección General declaró en la Resolución de 20 de mayo de 2022 que si la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente invade una parcela catastral, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, cuando la oposición se formula por titular registral de una finca con referencia catastral inscrita, por ser su oposición más cualificada que cuando no media inscripción registral, en el presente caso se da una circunstancia que no se daba en el supuesto de hecho de aquella resolución, cual es la coincidencia de todas las partes, promotor y opositor en que la delimitación de las propiedades correcta es la que deriva de la pared o muro que las separa, sobre la que el técnico ha georreferenciado la linde.

Ello permite determinar que la existencia de la inexactitud de la cartografía catastral, alegada por el promotor recurrente, desvirtúa la oposición del colindante notificado y determina que las dudas en la identidad de la finca no hayan sido debidamente fundamentadas por el registrador.

11. Y como ya se manifestó esta Dirección General en la Resolución de 5 de junio de 2022, son infundadas las dudas sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria.

Y tras superponer la cartografía catastral con la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea resulta que «tal superposición visual e indiciaria es mínima, y posiblemente inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la foto interpretada, tal como consta definido en la Res. Conjunta DGSJFP y DG del Catastro 23.09.2020, 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»; y «cuando el registrador de la propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente». Circunstancias que también confluyen en el presente expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 11 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.