

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14396 *Resolución de 22 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de determinada finca de la promotora.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. F. P., en nombre y representación de «Residencial Bouzas, Sociedad Cooperativa Galega», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que, tras constar en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria la oposición expresa y gráfica por parte de los titulares de dos fincas registrales colindantes, suspende la inscripción de la georreferenciación de determinada finca de la promotora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de julio de 2022 por el notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, con el número 2.031 de protocolo, la entidad cooperativa de viviendas denominada «Residencial Bouzas, Sociedad Cooperativa Galega» hizo constar la terminación de las obras referentes a la edificación declarada en construcción y constituida en régimen de propiedad horizontal sobre la finca matriz, registral número 78.367 del Registro de la Propiedad de Vigo número 3.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la escritura autorizada el cinco de julio de dos mil veintidós por el Notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, número 2031 de protocolo, presentado el día diecinueve de octubre de dos mil veintidós, por doña S. E. F., bajo el asiento 1380 del Diario 97, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Mediante la escritura autorizada el cinco de julio de dos mil veintidós por el notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, número 2031 de protocolo, la entidad cooperativa de viviendas denominada «Residencial Bouzas, Sociedad Cooperativa Galega», hace constar la terminación de las obras referentes a la edificación declarada en construcción y constituida en régimen de propiedad horizontal sobre la finca matriz 78367, que tiene una superficie de solar de trescientos diecisiete metros treinta y seis decímetros cuadrados y que no tiene inscrita su georreferenciación.

2. Se acompaña un plano topográfico que contiene la relación de coordenadas georreferenciadas de los vértices del edificio expedido por el arquitecto director de las

obras acreditativo de que el edificio construido se adapta a la parcela catastral, con una superficie de trescientos dieciocho metros cuadrados.

3. Como consecuencia del preceptivo régimen de notificaciones resultante de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la L.H., se han formulado alegaciones oponiéndose a la propuesta de inscripción realizada, por el titular de la finca registral 10684, en el sentido de que la construcción declarada invade la finca de su propiedad hasta cuarenta y seis centímetros en la fachada Noroeste, conforme al plano que acompaña; y por el Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio emplazado en la finca registral 6319, en el sentido de que la base gráfica que se pretende inscribir solapa una superficie propiedad de su inmueble, conforme al reportaje fotográfico relativo a la terraza a nivel de planta baja de una de las viviendas que conforma en inmueble, aportando además, escritura de constitución de servidumbre consistente en un patio mancomunado entre edificios.

Fundamentos de Derecho:

Ley Hipotecaria, Artículos 9, 10, 20, 199 200 y 201.

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”.

De la Resolución de 6 de septiembre del año 2016 resulta lo siguiente: “...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, 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 eso, la Resolución de 8 de febrero de 2016 señaló que “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”...

Tal y como dispone el artículo 9.b) de la L.H., (...) “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 de la L.H. dispone: “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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.”

Tras la puesta en marcha del procedimiento previsto en el citado artículo 199, se han formulado alegaciones por dos de los colindantes notificados, oponiéndose al reflejo tabular de la modificación descriptiva que se sostiene: el titular de la finca registral 10684, por cuanto la construcción declarada invade la finca de su propiedad hasta cuarenta y seis centímetros en la fachada Noroeste; y el Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio emplazado en la finca registral 6319, por cuanto la base gráfica que se pretende inscribir solapa una superficie propiedad de su inmueble. Ante el contenido de las alegaciones formuladas, se pone de manifiesto un conflicto, o aparente conflicto, del derecho de propiedad, y la representación gráfica que se pretende inscribir, lo que, tal y como resulta del contenido de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (referencia que debe entenderse hecha, en el momento presente, al organismo denominado, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), de 14 de noviembre de 2016, dicho conflicto, debe resolverse por acuerdo entre los interesados, o, en su defecto, acudiendo al sistema heterocompositivo de solución de conflictos que corresponda, en su caso, por decisión de la autoridad judicial; además, procede poner de manifiesto que, el procedimiento previsto en el transcrito artículo 199, no permite que se encubran operaciones de modificación de entidad hipotecaria y/o negocios traslativos, así como tampoco que se produzcan invasiones de finca colindantes.

Por lo tanto, y teniendo presente el contenido de las alegaciones formuladas, por considerar que la modificación descriptiva cuyo reflejo tabular se sostiene, puede invadir las fincas registrales colindantes, no es posible acceder a la petición de registración formulada.

En consecuencia, en virtud de dichos hechos y fundamentos de derecho, y dado el carácter subsanable del defecto advertido, se acuerda suspender la realización de las operaciones registrales solicitadas.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Vigo, dieciocho de enero de dos mil veintitrés. La Registradora, Fdo. María Purificación Geijo Barrientos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. F. P., en nombre y representación de «Residencial Bouzas, Sociedad Cooperativa Galega», interpuso recurso el día 21 de febrero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. (...).

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la inscripción de la base gráfica presentada, limitándose la Sra. Registradora a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en el hecho de que se han presentado alegaciones por dos propietarios colindantes oponiéndose a la inscripción solicitada.

Tercero. El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, resultando que en el presente caso la georreferenciación cuya inscripción se solicita coincide con la realidad física y catastral de la finca y sin que exista diferencia superficial alguna con la cabida inscrita.

[se inserta imagen]

Se reproduce a continuación el plano georreferenciado incorporado a la escritura de final de obra objeto del presente expediente, en el que se puede advertir su completa coordinación con la base gráfica catastral:

[se inserta imagen]

A juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sra. Registradora no justifican en ningún caso su decisión de suspender la realización de las operaciones registrales solicitadas, tal y como se expone a continuación:

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resolución de 17 de enero de 2023, 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 Torreveja n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la correspondiente inscripción de obra nueva sobre la misma.

En la indicada resolución recuerda la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe Pública lo siguiente:

“Procede también determinar si la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas ha sido correctamente aplicada por el registrador en su nota de calificación, proclamada en Resoluciones como las de 5 de abril de o 20 de junio de 2022.

En virtud de esta doctrina:

‘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'.

Nos remitimos igualmente, por su evidente similitud con el presente caso, al criterio expuesto en la Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE, 14 de marzo de 2019), en la que se indica lo siguiente:

“(…) Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica catastral, ya que rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de un colindante.

La registradora se limita a poner de manifiesto la oposición formulada, reproduciendo literalmente los motivos de oposición que efectúa el colindante...

Cabe destacar, además, que en el presente caso la rectificación descriptiva que se deriva de la representación gráfica aportada conlleva una disminución de superficie respecto de la figura en el Registro de modo que no sólo no se aprecia invasión de finca colindante, sino que ni siquiera puede inferirse un aumento de superficie de una finca en detrimento de la otra.

Debe también ponerse de manifiesto que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral colindante, ya que de las fotos y normativa urbanística aportada no se deduce invasión alguna de dicha finca.

En consecuencia, no cabe inadmitir la inscripción de la representación gráfica aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de la finca. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. 'Vistos'), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de

la jurisdicción voluntaria. En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.”

Pues bien, analizada la referencia que se contiene en la nota de calificación a las dos alegaciones presentadas por titulares colindantes, entendemos que el contenido de estas no permite justificar la decisión adoptada por la Sra. Registradora, tal y como a continuación pasamos a justificar:

a) En cuanto a la alegación formulada por el presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio emplazado en la finca 6319, la oposición se justifica en que, supuestamente, la base gráfica que se pretende inscribir solaparía una superficie de la propiedad de su inmueble conforme al reportaje fotográfico relativo a la terraza a nivel de planta baja de una de las viviendas que conforma el inmueble, aportando además, escritura de constitución de servidumbre consistente en patio mancomunado entre edificios.

Pues bien, la propia alegación presentada por la Comunidad de Propietarios permite concluir que la base gráfica que se pretende inscribir en ningún caso afecta a espacio alguno de su propiedad pues:

– La base gráfica que se pretende inscribir coincide fielmente con la descripción, superficie y linderos que constan en la descripción literaria de la finca y con la información catastral vigente.

– La escritura de servidumbre que se aporta no consta inscrita en el registro, debiendo recordarse la inoponibilidad frente a tercero de los títulos de propiedad no inscritos debidamente.

A mayor abundamiento, y no menos importante, en la propia escritura se limita a constituir una servidumbre de adosamiento arrime, y patio mancomunado de luces sin que se produzca transmisión de propiedad alguna:

“IV [sic]. Entre ambas propiedad [sic] se ha acordado la constitución de una servidumbre común de adosamiento, arrime y patio mancomunado de luces y la llevan a efecto con sujeción a la siguientes”.

Reconociéndose en la propia escritura que este patio se encuentra enclavado en la finca registral 60039:

“La servidumbre consiste:

II [sic]. Patio mancomunado a ambos edificios, enclavado en la finca registral 60.039, de forma cuadrada, de tres metros por cada uno de dichos lados, al que podrán abrir huecos y ventanas ambas edificaciones, con una superficie de nueve metros cuadrados”.

Finca 60039 que forma parte de la actual propiedad de esta cooperativa, sin que la comunidad de propietarios alegante ostente derecho de propiedad alguno sobre citado espacio, sino solamente el citado derecho de adosamiento, arrime y luces.

– Por último, también puede comprobarse como los títulos inscritos por parte de la Comunidad de Propietarios alegante, así como especialmente la propia descripción de los linderos del piso colindante con la citada terraza, no hacen ninguna referencia a que a este inmueble derecho de propiedad sobre patio alguno.

En resumen, nos encontramos con que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral colindante, ya que de las fotos y documental aportada no se deduce invasión alguna de dicha finca.

No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. En el presente caso no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica catastral.

Por todo ello, ante la debilidad del contenido de la oposición invocada por la comunidad de propietarios, si se le añade la inoponibilidad frente a tercero de un documento notarial que no consta inscrito debidamente y que ni si quiere refiere título de propiedad alguno sino una mera servidumbre de adosamiento, luces y vistas, junto con la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables a la [sic] opositoras, sino al contrario, favorable a esta parte promotora del expediente, la calificación registral negativa, que solamente se fundamenta en la existencia de esa oposición tan frágil documental, ha de ser revocada, y estimado el recurso.

b) Misma conclusión ha de alcanzarse a la vista de la alegación presentada por el titular de la finca 10684, en el sentido de que la construcción declarada invadiría su propiedad hasta en cuarenta y seis centímetros en la fachada Noroeste.

Insistimos, una vez más, en que la base gráfica que se pretende inscribir coincide fielmente con la descripción, superficie y linderos que constan en la descripción literaria de la finca y con la información catastral vigente.

Nos encontramos, como en el caso anterior, con que la oposición formulada por el colindante no aporta la más mínima prueba que permita concluir, aunque sea a modo indiciario, que se ha producido la invasión denunciada. Y es que la alegación formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que sirva de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca registral colindante.

En este aspecto, el plano que se dice aportar se limita a una simple imagen de la parcela catastral sobre la que se dibuja por el propio alegante la supuesta ocupación denunciada, sin que la misma venga avalada por informe técnico alguno o se presente base gráfica alternativa alguna.

Ocupación denunciada, que además de no encontrarse debidamente justificada, se contradice con la información que se plasma en el Plan Especial de Reforma Interior de (...) aprobado por el ayuntamiento de Vigo.

Y es que entre la documentación de este PEPRI nos encontramos con un plano de catalogación y alturas en el que se describe la superficie de fachada en el frente del paseo en el tramo que discurre entre el límite de la parcela propiedad de esta cooperativa (primer edificio a la derecha de la imagen), la parcela del titular alegante, y la siguiente de las edificaciones emplazadas en el citado frente del paseo.

[se inserta imagen]

Como podemos advertir este frente de fachada se corresponde con una medida de 21,65 metros, medida que se respeta plenamente en la actualidad tal y como se acredita a través de la imagen catastral que a continuación se recoge y en la que se puede advertir que este frente de fachada es hasta superior a estos 21,65 metros.

[se inserta imagen]

A mayor abundamiento debemos señalar que esta misma cuestión ya fue opuesta por el propietario colindante en el expediente tramitado por el ayuntamiento de Vigo para la obtención de la licencia de primera ocupación de la obra objeto de inscripción, habiéndose desestimado por la administración local las alegaciones formuladas al tenerse por debidamente acreditado que no se ha producido invasión alguna.

Por todo ello, nos encontramos con que la única fundamentación de la calificación registral negativa es la oposición no fundamentada de este colindante que carece de la claridad necesaria, que no está sustentada en ninguna planimetría o georreferenciación

que acredite que la porción de terreno discutida debe incluirse en la finca registral de su titularidad, y que resulta manifiestamente incierta a la luz de los datos obrantes en el PEPRI de (...) aprobado por el ayuntamiento de Vigo.

En consecuencia, aun tratándose de la oposición de un colindante titular registral, su escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación necesarios, pues no aporta prueba técnica o documental alguna de que estemos ante la invasión de espacio alguno de su propiedad, ni resulta tampoco de la cartografía catastral de la zona.

Por todo ello, ante la debilidad de la alegación formulada, junto con la inexistencia siquiera de pronunciamientos o presunciones catastrales favorables al opositor, sino al contrario, favorable a esta parte promotora del expediente, la calificación registral negativa, que solamente se fundamenta en la existencia de esa oposición tan frágil documentalmente, ha de ser revocada, y estimado el recurso.»

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que se había dado traslado al notario de Vigo, don Miguel Lucas Sánchez, autorizante del título calificado, del recurso interpuesto, con la finalidad de que, en su caso, formulase alegaciones, del cual había tenido conocimiento el día 3 de marzo de 2023, sin que se hayan formulado las mismas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200 y 202 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de enero, 5 de abril y 28 de julio de 2022 y las en ellas citadas.

1. Mediante escritura pública se hace constar la terminación de las obras sobre la finca matriz 78.367, que tiene una superficie de solar de 317,36 metros cuadrados y que no tiene inscrita su georreferenciación, y se acompaña un plano topográfico que contiene la relación de coordenadas georreferenciadas de los vértices del edificio expedido por el arquitecto director de las obras acreditativo de que el edificio construido se adapta a la parcela catastral, con una superficie de trescientos dieciocho metros cuadrados.

Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que consta la oposición de los titulares de dos fincas registrales (6.319 y 10.684) la registradora expresa que «teniendo presente el contenido de las alegaciones formuladas, por considerar que la modificación descriptiva cuyo reflejo tabular se sostiene, puede invadir las fincas registrales colindantes, no es posible acceder a la petición de registración formulada».

La promotora del expediente recurre alegando, en esencia, que «no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la inscripción de la base gráfica presentada».

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características

topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

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

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

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

3. En el presente expediente, respecto de las alegaciones que formula el titular de la finca registral 10.684, colindante con la de quien promueve el expediente de rectificación y georreferenciación, manifiesta lo siguiente: «(...) que en lo relativo al linde común la geometría y ubicación es correcta»; más adelante, manifiesta: «Que la base gráfica de la finca registral 78367 (que es la finca que en el expediente se georreferencia la obra nueva), que se pretende inscribir, no incluye la totalidad de la construcción, que en la forma de un edificio de varias plantas se aprecia físicamente. Dicho de otro modo, esta parte entiende que la construcción citada invade la finca registral número 10.684... hasta en 46 cm en la fachada noroeste, a lo largo del linde común (...)».

Es decir, en la alegación que formula el colindante, se manifiesta que la georreferenciación es correcta; pero, que la georreferenciación no se corresponde con la realidad física, lo que es una cuestión diferente a la pretensión de inscribir la georreferenciación de la finca.

Si el colindante considera, no obstante, que la georreferenciación no se corresponde con la realidad de la construcción, deberá interponer las correspondientes demandas judiciales de posible construcción en suelo ajeno, pero no constituye, en realidad, un problema que impida la inscripción de la georreferenciación que se dice correcta.

4. Respecto de la oposición que formula la comunidad de propietarios de la finca registral 6.319, en dicha oposición dicha comunidad de propietarios no acredita la propiedad de la porción de patio objeto de debate.

Dicha comunidad aporta una escritura formalizada ante el notario de Vigo, don Antonio Andrés Salgueiro Armada, con fecha 30 de septiembre de 2005, número 1.940 de protocolo, en cuya virtud, de una parte, los cónyuges don P. B. P. F. G. y doña M. A. H. M. L., como propietarios de la finca registral 60.039, y, de otra, la entidad «Playa de Bouzas, A.I.E.», debidamente representada, titular de una casa de planta baja y dos pisos, finca registral 6.319, constituyen una servidumbre en los siguientes términos: «Patio mancomunado sobre ambos edificios, enclavado en la finca registral 60.039, de forma cuadrada, de tres metros por cada uno de dichos lados, al que podrán abrir huecos y ventanas ambas edificaciones, con una superficie de nueve metros cuadrados».

Según consta en el historial registral de la finca 60.039 dicha servidumbre no se inscribió.

De los antecedentes narrados, parece deducirse que la cuestión pudiera ser no tanto la propiedad del indicado patio, que no acredita la comunidad de la finca registral 6.319, sino el cumplimiento o hipotético incumplimiento de la servidumbre constituida.

Sin embargo, esta no es una cuestión que deba solventarse en sede registral, sino que, en su caso, el referido cumplimiento o incumplimiento de la referida servidumbre, no inscrita, deberá ser resuelta en sede judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 22 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago