

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7667 *Resolución de 26 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 1 a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don J. L. L. y doña S. D. T., en nombre y representación de doña E. y don E. S. P., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, doña Silvia Núñez Sánchez, a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, con motivo de la declaración de ampliación de obra por antigüedad sobre la referida finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 18 de enero de 2023 ante la notario de Palma de Mallorca, doña María Jesús Ortuño Rodríguez, con el número 100 de protocolo, se solicitaba la constancia registral de la disminución de cabida de la finca registral número 11.249 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1 y la inscripción de su representación gráfica, tomada de informe técnico e informe de validación gráfica catastral, con ocasión de la declaración, sobre la misma finca, de una ampliación de obra por antigüedad.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 3660 del año: 2023.
Asiento n.º: 256 Diario: 449 Presentado el 13 de noviembre de 2023 a las 15:20:00.
Presentante: S. P., E.
Interesados: E. S. P., E. S. P.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: Obra nueva terminada.
N.º Protocolo: 100/2023 de 18 de enero de 2023.
Notario: María Jesús Ortuño Rodríguez, Palma.

A) Supuesto de hecho:

1. Con fecha 13 de noviembre de 2024 se presentó en este Registro por la señora E. S. P., escritura notarial otorgada ante la notario de Palma de Mallorca, doña María Jesús Ortuño Rodríguez, con el número 100 de su protocolo, de fecha 18 de enero de 2023.
2. En dicha escritura los titulares registrales de la finca 11.249 declaran la disminución de cabida del solar y declaración de ampliación de obra antigua.
3. Dicha escritura causó el asiento 256 del diario 449.

B) Supuesto de derecho:

1. En los libros registrales a mi cargo consta inscrita la finca 11.241 (finca matriz) con una cabida de setecientos cincuenta metros cuadrados. La titular era doña J. A. M. C. quien, ante el notario de Palma de Mallorca, don Germán Chacártegui y Sáenz de Tejada, en el año 1968 segregó dicha finca en cinco porciones:

Una porción es la finca registral número 11.249 con una superficie inscrita de trescientos cuarenta y un metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. Consta inscrita a favor de doña E. y don E. S. P. por mitades indivisas.

Otra porción es la finca 11.247 con una superficie inscrita de cincuenta y seis metros cuadrados. Esta porción de terreno con cochera consta inscrita a favor de don A. F. C.

Otra porción es la finca 11.245 con una superficie inscrita de setenta y un metros cuadrados. Esta casa chalet de planta y jardín consta inscrita a favor de don A. F. C.

La cuarta porción es la finca 11.243 con una cabida inscrita de doscientos veintidós metros cuadrados. Esta casa chalet de planta baja y terreno circundante consta inscrita a favor de don G. M., don G. M. y doña M. M. R. A.

La quinta porción segregada es la finca 11.251, con una cabida inscrita de cincuenta y nueve metros y veinticinco decímetros cuadrados. Esta porción se halla destinada a la venta por iguales partes indivisas a los adquirentes de las porciones de igual procedencia, inscritas bajo los números registrales [sic] 11.243, 11.245 y 11.249. Es la zona común de acceso a las citadas fincas registrales, "de tal forma que la participación indivisa se considerará anexa e inseparable de la respectiva finca a la que es inherente, de suerte, que no podrá ser enajenada ni gravada con independencia de aquélla, ni podrán ser su uso o explotación, cedidos a tercero por cualquier título; por el contrario, la transmisión de cada una de las tres fincas expresadas, llevará implícita la enajenación al adquirente de la participación indivisa que le sea anexa sobre esta finca..."

2. Respecto a la escritura notarial de fecha 13 de noviembre de 2023, los titulares registrales (doña E. y don E. S. P.) manifiestan lo siguiente:

– Que la finca de su propiedad, la registral 11.249, según el registro tiene la referencia catastral 7948509DD7774H0004TS, habiendo sido objeto de rectificación previamente por parte del catastro a petición de los titulares registrales, resultando ahora la referencia catastral de la finca la 7948518DD7774H0001PO, siendo esta última la que se pretende inscribir por parte de los titulares registrales.

– Que declaran la disminución de cabida del terreno pasando de trescientos cuarenta y un metros y setenta y cinco decímetros cuadrados a trescientos metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados. Se acompaña certificado de medición georreferenciado de un técnico para manifestar la descripción "exacta" de la finca en cuanto a ubicación y delimitación; así como actualizar o subsanar la cartografía catastral.

– Los titulares registrales, igualmente declaran la ampliación de la edificación existente y su antigüedad de más de cuarenta y siete años. Se acompaña certificado de medición georreferenciado, expedido el 22 de noviembre de 2022, por el arquitecto técnico colegiado PM (...) don J. L. L.

– Los linderos tras la nueva descripción de la finca 11.249 son "Linda todo: al frente, Oeste, con (...); derecha, Sur, finca de J. L. I.; Norte, finca B, en parte y con finca E, ambas de la misma procedencia; fondo, Este, propiedad de la señora W.; y parte superior, en una superficie de ocho metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados, con terraza de una porción de igual procedencia".

3. Desde el Registro de la Propiedad a mi cargo se efectuaron las correspondientes comunicaciones a los titulares de las fincas colindantes de conformidad al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Antes de transcurrido el plazo establecido, se presentó en este Registro, escrito de oposición junto con documentación aportada que tuvieron entrada en este Registro con el número 14/2024 y se acompañarán a esta calificación como documentos adjuntos, por

parte de don A. F. C., titular de las fincas registrales colindantes 11.247 y 11.245, alegando que no se la ha notificado por parte del catastro la modificación realizada previamente por parte del catastro respecto a la registral 11.249, la cual ha sido objeto de oposición por su parte y presentó una reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional relativa a la modificación realizada por parte del catastro, que se halla pendiente de resolución, y por lo tanto solicita la suspensión de la inscripción registral gráfica de la parcela catastral de la citada finca registral.

Antes de transcurrido el plazo establecido, se presentó en este Registro, escrito de oposición por parte de don G. M. R. A., titular de la finca registral colindantes 11.243, alegando que la total finca es indivisible, adhiriéndose a lo formulado por don A. F. C., en su escrito de oposición en lo referente a la indivisibilidad de la parcela.

4. A efectos registrales, como ya se ha explicado anteriormente constan inscritas como fincas independientes las registrales 11.247, la 11.243, la 11.245, la 11.249, y la 11.251 (porción de acceso a todas las anteriores); sin que exista división horizontal inscrita; y en virtud de las segregaciones efectuadas en 1.970 de la finca matriz 11.241.

– Aunque no existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca 11.249, cuya representación geográfica georreferenciada se solicita su inscripción, y de conformidad a los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, la pretensión de georreferenciación de los titulares registrales de la finca 11.249, ha provocado la oposición del titular de la colindante 11.245 quien aporta los documentos adjuntos a su escrito de oposición con entrada en este Registro con el número 14/2024 y alega su oposición a la modificación previa realizada por catastro, la cual se pretende inscribir ahora, la indivisibilidad de la parcela e invasión de su finca; y ha provocado la oposición del titular de la colindante 11.243 quien alega la indivisibilidad de la parcela.

– De todo lo expuesto se deduce la existencia de una controversia entre dichos colindantes, para cuya resolución podrá acudir al expediente notarial de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al expediente de conciliación del artículo 103 de la Ley Hipotecaria o acudir al correspondiente procedimiento judicial.

Por todo ello, suspendo la inscripción solicitada, a la espera de la resolución de la controversia existente.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvia Núñez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Palma de Mallorca 1 a día veinticinco de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación don J. J. L. y doña S. D. T., en nombre y representación de doña E. y don E. S. P., interpusieron recurso el día 23 de febrero de 2024 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«I. Que el pasado 26 de enero, los solicitantes recibieron notificación del Registro de la Propiedad de Palma núm. 1 Notificación de Calificación por la que se suspendía la inscripción de la escritura de disminución de cabida del solar y declaración de ampliación de obra antigua con número de Protocolo 100/2023 de 18 de enero de 2023 del Notario de esta ciudad, doña M.^a Jesús Ortuño Rodríguez debido a la apreciación de una controversia con los vecinos colindantes (...)

II. Que no estando conforme con la mencionada suspensión, siempre hablando en términos de defensa, el abajo firmante, en la representación que ostenta, presenta ante esta Dirección General el correspondiente recurso fundamentado en las siguientes

Alegaciones

Primera. En primer lugar, el que suscribe desea dejar constancia de que la Escritura de Disminución de Cabida referenciada en el expositivo I se refiere a la finca registral 11.249 sita en (...) de Palma con referencia catastral 7948518DD7774H0001PO (antes 7948509DD7774H0004TS).

Dicha finca les pertenece en virtud de Escritura de renuncia, manifestación, aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante la Notario de esta ciudad, doña M.^a Jesús Ortuño Rodríguez, con número de Protocolo 25/2022 de fecha 10 de enero de 2022 y lleva aparejada una participación indivisa de la finca registral 11.251 (contigua a la 11.249) que se encuentra en (...) y “se halla destinada a la venta por iguales partes indivisas a los adquirentes de las primitivas fincas que se describieron bajo las letras A, B y D, y la propiedad de dicha participación indivisa se considerará anexa e inseparable de la respectiva finca a la que es inherente...”. Es decir, son titulares tres vecinos por partes iguales y, según los linderos descritos, es la que da acceso a dichos vecinos a sus viviendas, incluida a nuestra parcela.

Ambas fincas se segregaron de una misma finca matriz (finca registral 11.241) en 1968, tal y como se recoge en la escritura de segregación, declaración de obra nueva y división otorgada el 17 de diciembre de 1968 por doña J. A. M. C. (propietaria de la finca matriz 11.241) ante el Notario de Palma, don Germán Chacártegui y Sáenz de Tejada (...)

Dicha escritura contiene un plano de planta y otro de fachada que nos permite hacernos una idea más clara de las fincas propiedad de los solicitantes. Hemos añadido las fincas registrales actuales y los números de policía de la calle.

[se inserta plano en planta]

(Aunque no se habían registrado las correspondientes compraventas, ya tenían propietario y, aunque las fincas B y C fueron adquiridas por el mismo titular, siguen siendo independientes.)

[se inserta plano de la sección y fotografía del exterior]

Debe quedar claro que la finca registral 11.251 no forma parte de la escritura 100/2023 ni se ve afectada de ninguna manera por las alteraciones contenidas en la misma.

Segunda. Los solicitantes consideran importante dejar constancia de las gestiones realizadas desde que adquirieron la titularidad de la finca 11.249 y su participación anexa en la 11.251, en concreto:

1. Habiendo advertido una discrepancia entre los datos recogidos tanto en Registro de la Propiedad como en Catastro y lo existente en la realidad, el 18 de enero de 2023 se otorga Escritura de Disminución de Cabida del Solar y Declaración de Ampliación de Obra Antigua ante el Notario de Palma, doña María-Jesús Ortuño Rodríguez y se presentó ante el Registro de la Propiedad para su inscripción.

2. En fecha 4 de mayo de 2023 se presenta ante Catastro solicitud de subsanación de discrepancias aportándose un certificado técnico y una medición georreferenciada de los lindes de la parcela y de la edificación.

3. En fecha 24 de agosto de 2023, Catastro notifica a los interesados el Acuerdo de No Alteración de la Descripción Catastral porque un vecino, D. A. F., había presentado oposición, aunque la misma se basaba en una serie de alegaciones que no se habían acreditado documentalmente.

4. En el plazo correspondiente se presentó recurso de reposición contra el acuerdo de no alteración, que fue estimado por Catastro inscribiéndose la alteración solicitada con efecto desde el 4 de mayo (...)

5. El 2 de enero de 2024 se recibe notificación del Tribunal Económico-Administrativo por la que se nos informa de la reclamación interpuesta por un vecino contra el acuerdo de alteración inscrito por el Catastro.

6. El 15 de enero de 2024 se presenta el correspondiente escrito de alegaciones que, a fecha de hoy, sigue pendiente de resolución.

7. Por último, recibimos la notificación de calificación objeto del presente recurso producida por la presentación de la oposición de los vecinos.

Todas y cada una de las oposiciones interpuestas por los vecinos se basan en la supuesta indivisibilidad de la parcela (de conformidad con la legislación urbanística actual) y en el hecho de que la terraza del señor A. F. se encuentra sobre el vuelo de la edificación de los solicitantes y que se pretende “usurpar” (...)

Tercera. El que suscribe considera que las oposiciones de los vecinos y la supuesta controversia se debe a una mala interpretación de la mencionada Escritura de segregación del 1968 (...) pues la misma define perfectamente las cinco fincas segregadas de manera independiente y confiere el carácter comunitario de la parcela E, anexa por partes iguales a los titulares de las parcelas A, B y D.

En ese sentido, deseamos dejar constancia de los siguientes extremos:

1. El señor F. insiste en la indivisibilidad de la parcela (la finca matriz 11.241) porque no cumpliría los parámetros urbanísticos actuales, pero la realidad es que lo que se está haciendo es adecuar la documentación a la realidad física y a una segregación que se realizó en 1968 y no se reflejó en Catastro. Por descontado, no se pueden aplicar los parámetros urbanísticos actuales.

2. Parece que el señor F. tiene el convencimiento de que la escritura de 1968 creaba una comunidad de bienes basándose en que en el punto III de la misma se habla de “complejo residencial”, sin embargo, no tiene en cuenta que en la misma frase la compareciente dice que divide la finca en cinco porciones (...) y que solicita su inscripción como fincas independientes:

“III. La señora compareciente divide la finca segregada en el precedente expositivo II, en las cinco siguientes porciones, sobre tres de las cuales ha construido un complejo residencial, integrado por tres edificaciones de planta baja, y solicita su inscripción, como fincas independientes, en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la siguiente descripción:”

Y así lo hizo el Registro, inscribiendo las siguientes fincas registrales:

- La finca 11.243 que se corresponde con la parcela A del plano.
- La finca 11.245 que se corresponde con la parcela B del plano.
- La finca 11.247 que se corresponde con la parcela C del plano.
- La finca 11.249 que se corresponde con la parcela D del plano (objeto de este expediente).
- La finca 11.241 que se corresponde con la parcela E del plano.

La escritura describe cada finca con sus lindes y constituye la finca E como vía de acceso para las parcelas A, B y D y asigna su titularidad a los propietarios de las mismas por partes iguales y proindiviso; siendo esta participación anexa e inseparable de la parcela a la que da acceso.

“Esta porción se halla destinada a la vente por iguales partes indivisas a los adquirentes de las tres fincas descritas bajo las letras A, B y D, y la propiedad de dicha participación indivisa se considerará anexa e inseparable de la respectiva finca a la que sea inherente, de suerte que no podrá ser enajenada ni gravada con independencia de aquélla, ni podrá ser su uso o explotación, cedidos a tercero por cualquier título; por el contrario; la transmisión de cada una de las tres expresadas fincas, llevará implícita la enajenación al adquirente de la participación indivisa que le sea anexa sobre la finca del presente epígrafe E.”

Por descontado, que hayamos adecuado la segregación de la finca 11.249 no implica que hayamos renunciado a nuestra participación en la finca 11.251 aneja e inherente a la

mencionada 11.249, es decir, sigue constituyendo el paso común a las tres fincas, tal y como se estableció en 1968. No hay ninguna servidumbre indeseada, ni quedamos fuera del mantenimiento, ya que la finca E sigue siendo copropiedad indivisa y por partes iguales de las tres fincas A, B y D.

De nuevo, el señor F. insiste con la comunidad de bienes basándose en el siguiente párrafo

“La comunidad sobre la presente finca, resultante de lo precedentemente expresado, se regirá por las normas del Código civil sobre comunidad de bienes, y a los gastos de entretenimiento y conservación concurrirán los propietarios de las fincas A, B y D, por partes iguales.”

Podemos entender la confusión, pero este párrafo se refiere únicamente a la finca E (forma parte de su descripción), que es la única cuya titularidad está compartida en participaciones proindiviso entre los titulares de las fincas A, B y D. Es más, si se refiriese a toda la finca matriz, ¿por qué la finca C iba a quedar fuera del mantenimiento?

3. Por último, llegamos al tema de la terraza de la vivienda B sobre el vuelo de la finca D.

De nuevo, nos referimos a la Escritura de 1968, ya que en la descripción de la edificación de la parcela B, se hace referencia a que parte de la misma se sitúa sobre la parcela D debido al desnivel y así se recoge también en los linderos de la casa de la parcela D.

“La edificación de este cuerpo, en su linderos Sur, y debido al pronunciado desnivel del terreno, sobrevuela, en una superficie de ocho metros sesenta cuatro décimos cuadrados, formada por un rectángulo de 1’60 metros de ancho por 5’10 de largo, y que constituye parte de la terraza de la misma, la superficie edificada de la finca que se describe bajo la subsiguiente letra D.”

El mencionado desnivel y la situación sobre la parcela D puede apreciarse en el plano de fachada.

[se inserta plano de la sección]

Los solicitantes jamás han pretendido adueñarse de esa porción de la parcela B que existe sobre su vuelo, puesto que en todo momento nos hemos referido a vivienda en planta baja y expresamente solicitamos a Catastro que excluyese esa parte aportando un plano con los lindes reales de la finca B (...)

Claro que originalmente esta superposición se refería sólo a 8 metros cuadrados y ahora ocupa gran parte de nuestro vuelo. Aun así, los solicitantes no quieren alterar la propiedad del vecino ni quitarle parte de su vivienda, pero tampoco pretenden perder parte de su parcela porque él tenga parte construida sobre el vuelo de la nuestra.

Cuarta. En resumen, consideramos que no procede suspender la inscripción de la Escritura puesto que se ha acreditado ampliamente que la misma se adapta fielmente a la realidad y a la segregación realizada en 1968 y que dicha escritura no afecta en ningún modo a la copropiedad de finca 11.251 ni merma los derechos de los vecinos colindantes.

En su virtud,

Solicita de esta Dirección General que, teniendo por presentado el presente escrito, con la documentación que se acompaña, lo admita y se sirva estimar las alegaciones en él contenidas y dejar sin efecto la suspensión notificada y proceder a la inscripción de la Escritura 100/2023 de 18 de enero de 2023 de doña M.^a Jesús Ortuño Rodríguez al haberse acreditado que tanto el contenido de la misma como la segregación realizada por catastro únicamente pretenden reflejar la realidad física y la segregación realizada en 1968 por la titular de la finca matriz.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 22 de abril, 19 de julio y 2 de agosto de 2016 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 de julio, 16 y 21 de septiembre, 20 y 26 de noviembre y 23 de diciembre de 2020, 5 de abril y 20 de junio de 2022 y 30 de enero, 28 de febrero, 30 de marzo, 11 de julio y 29 de agosto de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de cabida de la registral 11.249 y simultánea inscripción de su representación gráfica, con ocasión del otorgamiento de una escritura de ampliación de obra nueva por antigüedad que, partiendo de una cabida inscrita de 341,75 metros cuadrados, pasaría a la inferior de 300,88 metros cuadrados, sin alteración de sus linderos.

Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, a resultas de la tramitación del mismo, fue planteada oposición por los titulares de las registrales 11.245 y 11.247 y, por otro lado, de la 11.243.

La registradora basa su negativa a la inscripción solicitada en la circunstancia de que el titular de las dos colindantes citadas en primer término manifiesta su disconformidad a la rectificación pretendida basándose en la circunstancia de haber planteado reclamación económico-administrativa ante el acuerdo de alteración catastral relativo al alta de la parcela 7948518DD7774H0001PO, en base al correspondiente expediente de alteración catastral iniciado por los titulares de la registral 11.249, el cual se encuentra pendiente de resolución; alega la indivisibilidad de la parcela catastral y la invasión de su finca. Por su parte, el titular de la registral 11.243 se suma también a la objeción consistente en la indivisibilidad de la parcela.

Los recurrentes, en síntesis, sostienen que la finca objeto del expediente, fue formada por división de otra mayor, junto con cuatro más, en el año 1968, conteniendo la escritura de división un plano de las fincas resultantes de la operación de modificación de entidades hipotecarias así documentada, del que resulta la geometría de las mismas, y que una de las fincas resultantes se halla destinada a la venta por iguales partes indivisas a los titulares de las segregadas A, B y D, considerándose dichas participaciones como anexas e inseparables de las mismas; que no existe indivisibilidad de la parcela, pues la segregación data de 1968 y no podrían aplicársele los parámetros urbanísticos derivados del planeamiento vigente, resultando de la propia escritura de división que la única finca en régimen de proindivisión es la 11.251, la cual constituye el paso común a las tres fincas; y en cuanto a la posible invasión de la finca colindante, el hecho de que la terraza de la vivienda B –registral 11.245– se situó sobre el vuelo de la finca D –registral 11.249– es debido al desnivel del terreno, como se recoge en la propia escritura de división de 1968, aportando plano de la sección de la construcción inicial.

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

– La registral 11.249 fue formada por división de otra mayor en virtud de escritura otorgada en el año 1968, de la que resultaron, además de la anterior, cuatro fincas más, una de las cuáles, la registral 11.251 estaba destinada a ser vendida en pro indiviso a los titulares de las segregadas A, B y D, constituyendo el camino de acceso a las citadas fincas y constituyendo anexo inseparable de las mismas.

– La registral 11.249, con una cabida inscrita de 341,75 metros cuadrados, se corresponde ahora con la parcela catastral 7948518DD7774H0001PO, con una

superficie de 301 metros cuadrados, resultado del expediente de alteración catastral iniciado por sus titulares, en base al informe técnico que fija la superficie de la misma en 300,88 metros cuadrados.

– Sus linderos, que permanecen invariados tras la disminución de cabida documentada son los siguientes: «al frente, Oeste, con la Avenida Son Rigo; derecho, Sur, finca de J. L. I.; Norte, finca B, en parte y con finca E, ambas de la misma procedencia; fondo, Este, propiedad de la señora W; y parte superior en una superficie de ocho metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados, con terraza de una porción de igual procedencia».

3. Para resolver el presente recurso, procede nuevamente determinar si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las rectificaciones superficiales, por la cual:

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado.»

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

5. 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.

6. En el presente caso, pretendida la constancia registral de la disminución de cabida de la finca, junto con su base gráfica alternativa y, tramitado el expediente, se presentan los escritos de oposición anteriormente citados. Aunque, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no puedan ser tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de la finca colindante.

7. 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».

8. En cuanto al motivo de oposición consistente en estar pendiente de resolución reclamación económico-administrativa ante el acuerdo de alteración catastral, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, contenida, entre otras, en las Resoluciones de 30 de enero, 28 de febrero, 30 de marzo y 11 de julio de 2023. Tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en este de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

Así, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en este de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

Aplicando esta doctrina al caso planteado en el presente recurso, la solución debe ser la misma.

La circunstancia de haberse planteado una reclamación económico-administrativa ante la resolución de Catastro acordando el alta de la parcela 7948518DD7774H0001PO no puede determinar, sin más, la negativa a la práctica de la inscripción solicitada, pues dada la diferente naturaleza y finalidad de ambas instituciones, como se ha dicho, las vicisitudes que resulten de la tramitación del procedimiento catastral no pueden tener repercusión en el procedimiento registral encaminado a inscribir una determinada representación gráfica georreferenciada en el Registro de la Propiedad, máxime cuando, además, esa oposición en el procedimiento catastral no tiene como base una supuesta invasión de la finca del opositor, y que, ya en sede registral, no constituye la razón denegatoria a la inscripción pretendida.

Y eso es precisamente lo que ocurre en el supuesto de hecho aquí planteado, en el que la registradora expresamente manifiesta en su nota de calificación que «no existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca 11.249, cuya representación gráfica georreferenciada se solicita su inscripción». En consecuencia, no formulada una duda de identidad en cuanto a la disminución de cabida de la finca y su representación gráfica, el hecho de haberse interpuesto reclamación económico-administrativa ante el acuerdo de alteración catastral no puede constituir, sin más, impedimento a la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

9. Por lo que se refiere a la cuestión de la indivisibilidad de la parcela, alegada por ambos colindantes que formulan alegaciones, debe señalarse, como resulta de sus respectivos historiales registrales, que las fincas fueron formadas por división en virtud de escritura otorgada en el año 1968, la cual fue inscrita en 1970.

No se trata ahora de inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca resultante de una operación de división, como supuesto obligatorio de inscripción de base gráfica, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sino hacer constar su configuración geométrica y, en consecuencia, su superficie, mediante la constatación de sus coordenadas geográficas de ubicación, como operación específica, conforme a los artículos 9.b), 10 y 199.2 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de una representación gráfica alternativa (cfr. Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 16 de julio de 2020, entre otras). Constando inscrito el acto de parcelación, las inscripciones practicadas en virtud del mismo se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, sin que constituya impedimento a la práctica de la inscripción solicitada que el planeamiento vigente configure una determinada parcela mínima que, lógicamente, no puede ser tenida en cuenta al tiempo de otorgarse la escritura en virtud de la cual surgieron las fincas en virtud de la operación de división antes referida.

10. Finalmente, en cuanto a la pretendida invasión de la registral 11.245, a la vista de los historiales registrales de la finca objeto del procedimiento y de la pretendidamente invadida, tal afirmación no puede sostenerse. La registral 11.245 linda al oeste con finca E, destinada a vial de acceso, y en parte con la finca letra D, que es la registral 11.249,

como resulta de la escritura de 1968. No existe, pues, colindancia entre las registrales 11.245 y 11.247, propiedad del titular registral que formula alegaciones y que objeta en el procedimiento catastral que con la alteración propuesta se llegaría a una situación incoherente con la realidad física, por dejar separadas las fincas de las que es titular. Tales fincas están separadas entre sí por la registral 11.251 desde el momento visto de su nacimiento a la vida jurídica. Pero es que, además, esa pretendida invasión alegada en la oposición formulada no es tal, a la vista del historial registral de la 11.249. Expresamente se expresa en la inscripción de esa última, al indicar sus linderos, que linda en «parte superior, en una superficie de ocho metros sesenta y cuatro decímetros cuadrados, con terraza de una porción de igual procedencia», la cual resulta ser la finca descrita bajo la letra B, según resulta de la escritura de división antes citada.

Debe admitirse que es un hecho –a veces motivado por razones históricas de configuración urbanística de determinadas ciudades, o por las simples condiciones del terreno– la existencia del fenómeno constructivo relativo a la superposición de inmuebles, de modo que la edificación de uno de ellos se realiza, en parte, sobre el vuelo de otro, dando lugar a situaciones de inmisión de algunas habitaciones u otros elementos del inmueble en distinto edificio. Estas situaciones, que según los casos reciben denominaciones como las de «casas superpuestas», «casas a caballo», «casas empotradas», o la más técnica de «engalabernos», pueden configurarse jurídicamente por distintas vías, atendiendo a las diferentes circunstancias del caso concreto. Y aunque, en principio, el régimen de propiedad horizontal sobre todo el conjunto puede ser el más adecuado, por ser el aplicable directamente cuando concurren los presupuestos del mismo o por su aplicación analógica a los complejos inmobiliarios privados (cfr. artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal), lo cierto es que no pueden descartarse otras soluciones distintas, como puede ser la de la medianería horizontal, según ha admitido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 24 de mayo de 1943, 28 de abril de 1972, 28 de diciembre de 2001 y 14 de abril de 2005), o la de comunidad *sui generis* sobre cada una de las casas colindantes (a la que se refieren la citada Sentencia de 28 de diciembre de 2001 y la Resoluciones de esta Dirección General de 20 de julio de 1998 y 15 de septiembre de 2009).

Esto es lo que ocurre en el supuesto de este expediente, debiendo considerarse la configuración física de las fincas como un engalaberno, circunstancia que ya figuraba en los Libros del Registro, excluyendo de este modo la posibilidad de que con la inscripción de la representación gráfica propuesta se produzca una invasión de la finca cuya edificación se encuentra apoyada sobre el vuelo de la finca inferior (véase Resolución de 5 de noviembre de 2019).

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, 26 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.