

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13535 *Resolución de 23 de mayo 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 Lleida n.º 2 a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y subsiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don José Lorenzo Iribarne Blanco, notario de Lleida, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lleida número 2, doña Marta Gómez Llorens, a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y subsiguiente rectificación de su descripción, por no coincidir su georreferenciación con la realidad aparente que resulta de la ortofotografía oficial.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 30 de enero de 2024 ante el notario de Lleida, don José Lorenzo Iribarne Blanco, con el número 96 de protocolo, se formalizaba la rectificación de la descripción de la finca registral número 1.362 de Els Alamús, ajustándola a la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica, con carácter previo a la declaración de una obra nueva terminada sobre la misma.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Lleida número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación. (Art. 19 bis L.H.)

Documento de referencia

Clase documento: notarial

Fecha: 30/01/2024

Notario/funcionario: de Lleida, don José Lorenzo Iribarne Blanco

N.º protocolo: 96/2024

Datos sobre su presentación en el Registro

Entrada: 620 Asiento: 1622 Diario: 121.

Fecha presentación: 23/02/2024

Hechos

1. En la escritura calificada se hace constar que la registral 1362 de Els Alamús, que según Registro tiene una superficie de 20 áreas centiáreas, según catastro actual tiene una superficie de 21 áreas y 97 centiáreas, solicitándose su rectificación al amaro del artículo 201.3 a) de la Ley Hipotecaria.

2. A los efectos de valorar la correspondencia entre la representación gráfica catastral y la descripción registral de la finca se ha accedido a la oficina virtual del Catastro y en ella se ha procedido a descargar ortofoto de su correspondiente parcela catastral, observándose ciertas discrepancias entre la línea perimetral marcada por la representación gráfica y los límites físicos de la finca, lo que genera dudas respecto de

su superficie real así como de la coincidencia de tal representación gráfica con la descripción registral.

3. Se declara una obra nueva sobre la misma finca registral 1362 de Els Alamús.

Fundamentos de Derecho

1. Es competencia y obligación del Registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro (art. 18 Ley Hipotecaria).

2. Artículos 9 y 201 de la Ley Hipotecaria.

3. Art 202 de la Ley Hipotecaria.

4. La Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 26 de octubre de 2015, en su apartado octavo dispone que "1. 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."

5. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 16 de mayo de 2019 exige esta previa georreferenciación del terreno sobre el que se declara una obra, pues "no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica."

En virtud de lo cual,

Acuerdo

Suspender la inscripción de la escritura calificada por suspender la inscripción de la precedente escritura [sic] en cuanto a la rectificación de la superficie de la finca número 1.489 de Alcarràs por cuanto que la representación gráfica de la parcela catastral no se corresponde exactamente con los límites físicos de la finca lo que genera dudas respecto a la superficie real de la finca; y de la obra nueva declarada porque al no actualizarse la superficie de la finca conforme a la que resulta del catastro, con su consiguiente georreferenciación, no es posible comprobar la ubicación geográfica de las construcciones en relación con al terreno de la finca.

Contra la presente calificación (...)

En Lleida, a fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Gómez Llorens registrador/a de Registro Propiedad de Lleida 2 de a día siete de marzo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Lorenzo Iribarne Blanco, notario de Lleida, interpuso recurso el día 13 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. En virtud de escritura de rectificación de superficie y declaración de obra nueva antigua terminada otorgada en Lleida, ante el notario que suscribe, el día 30 de enero de 2024, número 96 de mi protocolo, en la que se documentan los actos y negocios jurídicos que más adelante se expondrán.

2. Tras la calificación por parte de la Señora Registradora del Registro de la Propiedad de Lleida N.º 2, de fecha 11 de marzo de 2024, se suspende la inscripción de todas las operaciones documentadas en la escritura de referencia por el siguiente motivo: “la representación gráfica de la parcela catastral no se corresponde exactamente con los límites físicos de la finca, lo que genera dudas respecto a la superficie real de la finca; y de la obra nueva declarada porque al no actualizarse la superficie de la finca conforme a la que resulta del catastro, con su consiguiente georreferenciación, no es posible comprobar la ubicación geográfica de las construcciones en relación con al terreno de la finca.”

3. Ante lo que, sin duda y aunque no se exprese, parecen ser defectos subsanables, sin embargo, no se aprecian tales defectos.

Fundamentos de Derecho:

1. Aunque las operaciones documentadas en la citada escritura son varias: una actualización de la descripción de la finca y sus linderos, una rectificación de la superficie perimetral de la misma al amparo del artículo 201.3 a) Ley Hipotecaria (al no exceder del 10 % las diferencias de cabida entre registro y catastro), y la declaración de tres edificaciones –vivienda, piscina y almacén– ubicadas en la misma finca, y todas ellas; actualización, rectificación, y declaraciones, por antigüedad; basadas en la realidad física publicada por el catastro; sin embargo, la Sra. Registradora, no practica ninguna operación registral, considerando que los supuestos defectos apreciados, son comunes a todas y cada una de las operaciones formalizadas en la escritura, a pesar, de que, en la misma, se le solicita expresamente “la práctica de las inscripciones necesarias, siquiera sea parcial”.

Y es que, al no aceptarse la rectificación de superficie perimetral basada en el artículo 201.3 a) Ley Hipotecaria (al no exceder del 10 % las diferencias de cabida entre registro y catastro), y ser esto la base de la calificación negativa para no inscribir nada de lo documentado en la escritura, el presente recurso tiene por objeto rebatir el “criterio” registral en orden a lograr la inscripción de dicha actualización de la superficie perimetral y, a continuación, el resto de operaciones formalizadas.

2. Como ya se ha indicado y resulta de la misma escritura, las operaciones formalizadas se basan en la realidad física publicada por el Catastro, esto es, rectificación de la superficie perimetral, actualización de linderos y la declaración de las obras por antigüedad.

Respecto a ello, se aportan el certificado catastral descriptivo y gráfico en vigor y las coordenadas georreferenciadas del propio catastro (documentos, respecto de los que huelga su análisis, habilitantes para la práctica de las operaciones registrales y que contienen todos los datos exigidos por la legislación hipotecaria), así como la conformidad de los señores comparecientes con los datos catastrales, como así resulta del otorgamiento en estos términos de la presente escritura e incluso en su afirmación expresa en el cuerpo de la misma.

A partir de aquí, cuesta entender qué es lo que entiende la Señora Registradora por la realidad física, sino es la publicada exclusivamente por el propio Catastro.

Por tanto, se plantea, como veremos, la posible falta de competencia o extralimitación en la calificación registral en el caso de referencia y si los defectos apreciados derivan o no de dicha extralimitación.

Indica la Sra. Registradora, que “la representación gráfica de la parcela catastral no se corresponde exactamente con los límites físicos de la finca lo que genera dudas respecto a la superficie real de la finca; y de la obra nueva declarada porque al no actualizarse la superficie de la finca conforme a la que resulta del catastro, con su consiguiente georreferenciación, no es posible comprobar la ubicación geográfica de las construcciones en relación con al terreno de la finca.”

Sin embargo, en la escritura de referencia, es lo primero que se lleva a cabo, así, dice la misma que:

“III.–Rectificación de superficie y declaración de obra nueva por antigüedad.

A. Rectificación de superficie.–Manifiestan los comparecientes, a los efectos de actualizar la descripción de la finca anteriormente descrita, que la superficie que consta en el catastro es la correcta y que se corresponde con la realidad física de la finca, es decir, veintiuna áreas noventa y siete centiáreas, es decir, dos mil ciento noventa y siete metros cuadrados (2.197 m²), solicitándose su rectificación al amparo del artículo 201.3 a) Ley Hipotecaria, al no exceder del 10% las diferencias de cabida entre registro – veinte áreas, es decir, 2.000 m²– y el informe de validación positiva del catastro.”

Sin embargo, no se actualiza la superficie perimetral porque no se acepta por parte del Registro de la Propiedad, si bien no indica la Sra. Registradora la metodología, criterios técnicos o sistema empleados en su negativa a hacer constar la actualización otorgada en escritura, que justifiquen o expliquen su conclusión, más aún, al apartarse de la realidad publicada por el Catastro a modo de una especie de “representación gráfica alternativa registral”.

Pues si bien el artículo 9 Ley Hipotecaria dispone que “...Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real...”, sin embargo, añade que “...Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación...” Para aclarar, finalmente, que “...Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral...”.

Y que es conforme a la presunción del artículo 3 Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario según el cual “3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.”

Dado que el presente caso trata de operaciones jurídicas basadas en la realidad física y datos técnicos publicados por Catastro (certificación y coordenadas), y aceptados, asimismo, por los otorgantes; y no en base a representaciones gráficas alternativas, ni acaso la finca es lindante con bienes de dominio público de ningún tipo, en mi opinión, la Sra. Registradora, que tampoco es técnico competente a los efectos del artículo 50 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se excede extralimita en su función calificadora en cuanto al “examen revisión de oficio” de los datos catastrales y que le sirve de base para los defectos alegados, y para la que no existe habilitación legal respecto al caso que nos ocupa y documentación aportada, ni tampoco acompaña una explicación técnico-jurídica alguna del procedimiento o método empleados, que le permita destruir la presunción legal catastral antes indicada, sino que se limita a indicar:

“se ha accedido a la oficina virtual del Catastro y en ella se ha procedido a descargar ortofoto de su correspondiente parcela catastral, observándose ciertas discrepancias entre la línea perimetral marcada por la representación gráfica y los límites físicos de la finca, lo que genera dudas respecto de su superficie real, así como de la coincidencia de tal representación gráfica con la descripción registral.”

Pero, yendo más allá e incluso “aceptando” la indicada extralimitación en la función calificadora, poniendo en duda los datos catastrales, tampoco debería ser un defecto de inscribibilidad, sino que, como indica el artículo 10 de la Ley Hipotecaria “...En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará

traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.” Lo que bien podría hacerse constar por nota al margen de la inscripción practicada y no mediante una calificación negativa global.

3. Se concluye, por tanto, que, en el presente caso, la “realidad física” es la publicada por Catastro y no otra, y, asimismo, aceptada por los otorgantes, y que, para ello, se incorporan a la escritura certificado catastral descriptivo y gráfico en vigor y las coordenadas georreferenciadas del propio catastro, documentos que, como decía en el apartado anterior, habilitantes para la práctica de las operaciones registrales y que contienen todos los datos exigidos por la legislación hipotecaria.

Y, de acuerdo con ello, en el título se efectúa una descripción literal basada en los datos físicos y técnicos publicados por el Catastro, en conformidad con los artículo 18.2 b) Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario “Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes. Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada.”; y Artículo 52 Reglas aplicables a otras construcciones del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio “Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.”, así como el Apartado Quinto. Incorporación de representaciones catastrales a efectos de lograr la coherencia documental y gráfica catastral de la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales “1. El notario ante el que se formalice un negocio jurídico que tenga por objeto un bien inmueble solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble se corresponde con la realidad física del mismo en el momento de su otorgamiento.

2. Si los otorgantes manifiestan que la representación gráfica catastral coincide con la realidad física, el notario rectificará la literaria del título por la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y se incorporará ésta como representación gráfica del inmueble que completa la descripción literaria, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 18.2.b del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con lo que se entenderá que la información documental y gráfica del inmueble son coherentes. No obstante, el notario informará a los interesados de las consecuencias que puedan producirse en el caso de que finalmente la representación catastral no coincida con la realidad física.”

En definitiva,

La calificación registral objeto del presente recurso, que, con arreglo a lo expuesto, se basa en una “revisión de oficio” de los datos “certificados” por Catastro sin fundamentación legal –a modo de “registro con funciones catastrales”, no identifica el problema o defecto ni da la solución a éste– obviando, asimismo, el procedimiento previsto en la propia Ley Hipotecaria –el indicado artículo 10 de la misma–, lo que genera un supuesto de indefensión en los derechos de los ciudadanos y en el propio notario autorizante, que confiaron en la realidad publicada y certificada por Catastro y otorgaron la escritura atendiendo a la obligación del notario de describir el inmueble en el

documento público de acuerdo con los datos físicos y técnicos de la certificación (en aplicación de los ya citados artículos 18.2 b) Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y Artículo 52 Reglas aplicables a otras construcciones del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y Apartado Quinto de la Resolución la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro).

Por todo ello, y expuesto cuanto antecede,

Solicita, a la Dirección General admite este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de las operaciones registrales documentadas en la escritura de referencia».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 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; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 29 de marzo y 5 de julio de 2017 y 7 de febrero y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de enero y 10 y 22 de noviembre de 2022 y 22 de febrero, 17 de abril, 7 de septiembre y 3 de octubre de 2023.

1. En virtud de escritura otorgada el día 30 de enero de 2024, protocolo número 96 del mismo notario recurrente, se formaliza la declaración de una obra nueva por antigüedad sobre la registral 1.362 de Els Alamús y, con carácter previo, se procede a la rectificación de su descripción en base a los datos consignados en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, de tal modo que de una superficie inscrita de 2.000 metros cuadrados se pasa a la superior de 2.197 metros cuadrados.

Presentado en el Registro de la Propiedad de Lleida número 2 el referido título, la registradora acuerda suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca y de la obra nueva declarada sobre la misma por observarse discrepancias entre la línea perimetral marcada por la representación gráfica y los límites físicos de la finca, según resulta de ortofotografía consultada por la registradora, lo que genera dudas respecto de su superficie real así como de la coincidencia de tal representación gráfica con la descripción, no pudiendo, como consecuencia de lo anterior, accederse a la pretensión de solicitud de la obra nueva declarada porque al no actualizarse la superficie de la finca conforme a lo que resulta del Catastro (por existir esa discrepancia entre los linderos de la finca tomados de la

certificación catastral descriptiva y gráfica y la imagen tomada de la ortofotografía consultada), con su consiguiente georreferenciación, no es posible comprobar la ubicación geográfica de las construcciones en relación con el terreno de la finca.

El notario recurrente, en síntesis, sostiene que la registradora se extralimita en su función calificadoras, por entender que la misma procede a una revisión de los datos catastrales, los cuales se presumen ciertos; que la registradora no explica la metodología, criterios técnicos o sistema empleados en su negativa a hacer constar la actualización otorgada en escritura, que justifiquen o expliquen su conclusión; que las dudas planteadas por la registradora, aun admitiendo que pudiera «revisar» los datos catastrales, no impedirían la inscripción de la declaración de obra nueva documentada, toda vez que la misma podría proceder conforme a lo indicado en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria en el supuesto en que no haya quedado acreditada la correspondencia entre la finca y la certificación catastral descriptiva y gráfica; que la realidad física de la finca es la publicada por Catastro y consentida por los interesados; y, en definitiva, que la calificación recurrida no identifica el obstáculo o problema que impide la inscripción del título ni ofrece una solución para lograr la pretensión de inscripción de los actos contenidos en él, generando indefensión.

2. Como ya señaló la Resolución 17 de noviembre de 2015, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, en cuanto a la escritura calificada se refiere, nos referimos a aquél que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé 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». Este concreto supuesto no está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación».

En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «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».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

Procede reiterar que, como ha declarado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. 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).

3. También es criterio establecido por esta Dirección General, que una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, para que 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 (vid. Resolución de 8 de febrero de 2016, reiterada en las posteriores de 5 de julio de 2016 ó 29 de marzo de 2017, entre otras muchas).

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

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

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

4. En el concreto caso de este expediente, consultada por la registradora la ortofotografía de la parcela a la que ha accedido desde la Sede Electrónica de Catastro, pone de manifiesto que existen discrepancias entre la representación gráfica georreferenciada de la finca y los límites materiales de la misma. Como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria uno de los requisitos para que proceda la inscripción de la georreferenciación de una finca, es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia» entre dicha georreferenciación y la finca, de modo que «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». También señala dicho artículo que «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación». Y, precisamente al amparo de dicha normativa, eso es lo que ha hecho la registradora: acudir al contraste entre la representación gráfica catastral, esto es, la delimitación gráfica del inmueble que consta en la cartografía catastral, con la representación gráfica oficial del territorio, esto es, la ortofotografía oficial disponible en la propia sede oficial del

Catastro. Tal posibilidad la refrenda la Resolución de 22 de noviembre de 2022 cuando prevé que el registrador pueda motivar su denegación en indicios de invasión resultantes de contrastes visuales por superposición entre la georreferenciación catastral cuya inmatriculación se pretende y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada. Por tanto, aunque el notario recurrente entiende que la registradora se extralimita en su función calificadora y lleva a cabo una revisión de la propia cartografía catastral, lo cierto es que la registradora tiene pleno amparo normativo para «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada (...) utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación», y para, como dijo la Resolución de 22 de noviembre de 2022, poder motivar la calificación negativa «en indicios de invasión resultantes de contrastes visuales por superposición entre la georreferenciación catastral cuya inmatriculación se pretende y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada». Lo que ocurre es que, en presente caso, las dudas expresadas por la registradora en cuanto a que la representación gráfica de la finca no se corresponde exactamente con los límites físicos de la misma, generando dudas respecto a su superficie real, no son suficientes, por sí solas, para concluir en una negativa a la práctica de la inscripción solicitada. Además, como se dijo en la citada Resolución de 22 de noviembre de 2022, «sería relevante cuantificar si tal hipotética invasión visual resultara superior o inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la fotointerpretada, tal como consta definido en la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, 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. Recuérdese que dicho margen de tolerancia gráfica se contempla, a los efectos, entre otros, de que «el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral», de modo que «cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente», como se prevé en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta».

5. Cuestión distinta sería que la registradora hubiera apreciado la existencia de un desplazamiento en la cartografía catastral. Hipotéticamente, ante un desplazamiento de la cartografía catastral, señala la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de fecha 23 de septiembre de 2023, 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 que «en estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral, que pueden apreciarse tanto al contrastarla con una representación gráfica alternativa como al compararla de forma indiciaria con una ortofotografía oficial, es requisito necesario su metadatación y su constancia en el folio real. A tal fin, en estos casos la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente Resolución». Y en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta se prevé que «el margen de tolerancia [que se define en el Anexo II de dicha Resolución conjunta] tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten (...) en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (en adelante PNOA) u otras cartografías oficiales (...)».

6. A la vista de ello, y teniendo en cuenta que efectivamente del contraste entre la representación gráfica catastral y la ortofoto obrante en la Sede Electrónica de Catastro, la delimitación gráfica no se ajusta a los linderos aparentes de la parcela catastral, lo cierto es que la registradora no ha valorado la aplicación del margen de tolerancia gráfica al que se ha hecho referencia anteriormente, ni pone de manifiesto la existencia de un desplazamiento de la cartografía catastral. Por ello, siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica inferior al 10 %, podría la registradora considerar que las dudas de identidad requieran la intervención previa de los titulares colindantes a fin de salvaguardar sus derechos. Así, la Resolución de 7 de febrero de 2018, en doctrina reiterada de este Centro Directivo, señala que si bien es cierto que, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca con base en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, también lo es que en la misma Resolución se refiere a que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria permite 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–. Se trata, junto con el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, de un procedimiento especialmente cualificado, que incluye 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. En consecuencia, existiendo una solicitud tácita de inscripción de representación gráfica, como ocurre en el presente supuesto, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción. No obstante, este Centro Directivo –cfr. la Resolución de 27 de septiembre de 2018– pone de relieve que no debe el registrador generalizar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre el más simplificado del artículo 9, sino que sólo debe tramitarse –en caso de diferencias de cabida inferiores al 10 %– cuando efectivamente existan derechos de terceros colindantes necesitados de protección. Afirma en este sentido la Resolución citada: «No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno». De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En el concreto supuesto de este expediente, la diferencia de superficie es inferior, si bien cercana al 10 % respecto de la

que consta inscrita, y existe una falta de coincidencia entre los vértices georreferenciados de la finca y los linderos materiales de la misma que resultan de la realidad aparente tomada de la ortofotografía oficial. En consecuencia, estarían justificadas las dudas de la registradora y cabría iniciar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para salvaguardar los derechos de los posibles colindantes afectados. Y, como declaró la Resolución de 17 de enero de 2022, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impeditivo de la inscripción.

7. Finalmente, en cuanto a la alegación formulada por el notario recurrente sobre la posibilidad de inscripción de la representación gráfica propuesta con simultánea comunicación a Catastro de la imposibilidad de efectuar la coordinación, en los términos expresados en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, es preciso señalar que a tenor del precepto invocado, «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo. El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas. En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno».

El precepto citado, en la parte invocada en el escrito de recurso, debe ponerse en relación con el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que establece los criterios que permiten la constatación en el folio registral de una finca de una determinada referencia catastral (como una circunstancia más de la inscripción), debiendo distinguirse nítidamente del concepto «coordinación», que es la incorporación al folio registral de una finca de la georreferenciación catastral, ya directamente, ya por la alteración generada por una georreferenciación alternativa, lo que implica que se presuma que la finca registral (en cuanto objeto de los derechos inscritos) tiene la ubicación, superficie y delimitación geográfica expresadas en la referida georreferenciación catastral. Es decir, cumple los requisitos jurídicos adecuados para poder ser considerada como registral a la que se les aplicará los principios hipotecarios (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2022 y 3 de octubre de 2023).

Efectivamente, en aquellos casos en que no se cumplieran los requisitos previstos en el citado artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para apreciar la correspondencia entre finca y parcela (en concreto, y a tenor del referido artículo, existirá correspondencia en los siguientes casos: a) siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad, y b) cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10% y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador), el registrador trasladará a Catastro esa circunstancia, mediante informe motivado, a efectos de que por Catastro se incoe el procedimiento oportuno, pero ni está prevista legalmente la constancia por nota marginal de tal remisión, como pretende el notario autorizante, ni la eventual práctica de la misma podría suponer el efecto deseado por el recurrente de entender salvadas, con su práctica, las dudas de identidad puestas de manifiesto por la

registradora, pues es precisamente la falta de correspondencia por concurrir dudas de identidad la que impediría inscribir la representación gráfica catastral cuya constancia registral se solicita.

8. Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que la diferencia de cabida entre la representación gráfica de la finca y su cabida inscrita es inferior al 10%, que la registradora plantea dudas en cuanto a una falta de identidad entre los vértices georeferenciados de la finca y los linderos materiales de la misma según resulta de la ortofotografía oficial y que son evidentes de la mera superposición entre ambas, y ceñirse el recurso exclusivamente a «rebatir el “criterio” registral en orden a lograr la inscripción de dicha actualización de la superficie perimetral», debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente.

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