

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13798 *Resolución de 30 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 Iznalloz a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con ocasión de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don F. F. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con ocasión de una escritura de declaración de obra nueva, posteriormente rectificadas por otra, por haberse denegado anteriormente la inscripción de la misma debido a la oposición de titulares colindantes.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de septiembre de 2016 ante el notario de Iznalloz, don Luis Serrano Lorca, con el número 1.244 de protocolo, posteriormente, rectificadas por la otorgada el día 9 de abril de 2018 ante el mismo notario de Iznalloz, con el número 367 de protocolo, y por la otorgada el día 14 de julio de 2023 ante el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, con el número 1.354 de protocolo, se declaraba una obra nueva sobre la finca registral número 11.482 del Ayuntamiento de Iznalloz, dándose la circunstancia de haberse tramitado expediente notarial de deslinde, que tuvo por objeto la citada finca, el cual fue concluido por desistimiento del promotor titular registral mediante diligencia extendida al acta de deslinde otorgada el día 27 de septiembre de 2022 por el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, con el número 1.511 de protocolo. Con anterioridad, el título había sido presentado y calificado negativamente por distintos defectos, uno de los cuales fue la oposición fundamentada, a juicio de la registradora, de dos de los registrales colindantes a la inscripción de la base gráfica catastral de la finca.

II

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

«Entrada n.º: 2145 del año: 2023.
Asiento n.º: 110 Diario: 120.
Presentado el 13/11/2023 a las 09:30:00.
Presentante: F. M., F.
Interesados: F. F. M., A. G. O., F. F. N., A. G. O.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: obra nueva.
N.º Protocolo: 1244/2016 de 06/09/2016.
Notario: Luis Serrano Lorca, Iznalloz.
Ref. MAI.

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

El día 13 de noviembre de 2023, con el asiento de presentación n.º 110 del Diario 120, fue presentada la escritura antes referida.

Con fecha 27 de noviembre de 2023 fue suspendida la inscripción según nota de calificación que se da aquí por reproducida para evitar reiteraciones innecesarias.

Con fecha 15 de enero de 2023 se ha hecho constar la conclusión del expediente de deslinde iniciado según resulta de diligencia extendida al acta de deslinde que se ha tramitado ante el Notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, iniciada con fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintidós, con el número 1511 de protocolo, de la que copia autorizada electrónica fue presentada bajo el asiento [sic] 302 del diario 120. A la vista de la documentación presentada resulta lo siguiente:

El Registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades calificadoras que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha suspendido la práctica de la operación registral solicitada, por existir defectos subsanables impeditivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Se presenta escritura pública autorizada el día 6 de septiembre de 2016 por el Notario de Iznalloz, Don Luis Serrano Lorca, con el número mil doscientos cuarenta y cuatro de Protocolo.

Se acompaña escritura de rectificación de la anterior, autorizada el día 9 de abril de 2018 por el Notario de Iznalloz, Don Luis Serrano Lorca, con el número trescientos sesenta y siete de Protocolo.

Se acompaña escritura de rectificación de las dos anteriores, autorizada el día 14 de julio de 2023 por el Notario de Granada, Don Mateo Jesús Carrasco Molina, con el número mil trescientos cincuenta y cuatro de Protocolo.

Los comparecientes, como titulares registrales de la finca número 11.482 del término de Iznalloz, declaran sobre la misma una edificación consistente en una vivienda, almacén y piscina. Con carácter previo actualizan la descripción de la finca conforme a la certificación catastral incorporada, con referencia 18107A023001220000YS, acreditando la descripción y antigüedad de la obra con la misma certificación catastral.

Para la inscripción de la documentación presentada es requisito previo la inscripción de la representación gráfica de la finca, como presupuesto necesario para la inscripción de la obra nueva declarada. En este caso, según resulta de última escritura de rectificación, se pretende la inscripción de la representación gráfica catastral.

La escritura ahora calificada fue presentada con anterioridad bajo el asiento 1037 del Diario 112, ya caducado. Con motivo de dicha presentación se tramitó el procedimiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la representación gráfica catastral.

Fundamentos de Derecho.

La representación gráfica catastral que se acompaña al título calificada es la misma que la ya presentada bajo el asiento 1037 del diario 112, habiéndose tramitado el procedimiento del artículo 199 dando un resultado negativo por la oposición de los colindantes titulares de las fincas registrales 13823 y 15207 del término de Iznalloz.

Se suspende la iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la de las demás operaciones previstas en el mismo, al haberse tramitado con anterioridad con resultado negativo otro expediente con la misma documentación. Artículos 9, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de julio de 2023.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,
Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando, registrador/a de Registro Propiedad de Iznalloz, a día veinticinco de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. F. M. interpuso recurso día 2 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.–Con fecha 16 de septiembre de 2016 se presentó para su inscripción la Escritura de Obra Nueva con n.º de Protocolo 1244/2016 de fecha 6 de septiembre de 2016, asiento 1136 del Diario 110, cuya inscripción es suspendida por los siguientes motivos:

– Se suspende La actualización de la descripción de la finca no resulta acreditada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pues no se puede establecer correspondencia entre la parcela inscrita y la parcela cuyas certificaciones catastrales se incorporan.

– Se suspende inscripción de la declaración de obra nueva por no resultar acreditada conforme al artículo 28.4 del Decreto 7/2015 de 30 de octubre. Dicho precepto prevé como medio de la declaración de obra nueva la certificación catastral, descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. Sin embargo, como ya hemos señalado, no puede establecerse una correspondencia entre la finca inscrita y la parcela cuyas certificaciones catastrales se incorporan a la escritura, por lo que la obra nueva deberá declararse por cualquiera de los medios previstos en el artículo 28.4 del citado texto legal.

– El párrafo segundo del artículo 202 de la LH dispone: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación, o plantación, habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”. Por ello deberán constar las coordenadas destinadas a aparcamiento, que no constan en el título.

Hay que indicar que, efectivamente, en la Escritura de Obra Nueva se cometió el error de declarar la obra nueva construida sobre una parcela registral, también propiedad del compareciente, pero que era colindante, declarando que la parcela donde se ubicaba la edificación era la 7015 de Iznalloz, cuando realmente era la parcela 11482 del término de Iznalloz (...)

Segundo.–Con fecha 12 de enero de 2018 se aporta Escritura autorizada el 17 de febrero de 2018 por el Notario de Iznalloz, Don Luis Serrano Lorca, Protocolo 195/2018 subsanando el error cometido en cuanto a la parcela registral donde se ubicaba la obra declarada, siendo la correcta la parcela registral 11482 de Iznalloz.

Además proceden a efectuar cambios descriptivos en la obra nueva aportando certificación catastral.

Esta inscripción es nuevamente suspendida por no coincidir la certificación catastral con la descripción y antigüedad del título y porque en la escritura presentada no se hace referencia a una casa labor que sí figura en la descripción registral.

Tercero.–Con fecha 9 de abril de 2018 se aporta Escritura de rectificación de la Escritura de 6 de septiembre de 2016 otorgada ante el Notario de Iznalloz, Don Luis Serrano Lorca, Protocolo 367/2018, asiento 1037 del Diario 112, en la que, además de la

rectificación de la parcela registral, se incorpora la Certificación Catastral correcta de la parcela y se solicita la representación gráfica de la parcela conforme a la certificación catastral, solicitando la incorporación al folio real de la misma conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El 23 de abril de 2018 se inicia la tramitación del procedimiento del artículo 199 y se procede a la notificación a los colindantes titulares y registrales.

Se formuló oposición a la representación gráfica de la finca registral 11482 por parte de los colindantes, don D. G. F., titular de la finca registral 13823 de Iznalloz, y don J. Y. O. y doña M. A. R. S., titulares de la finca registral 15207 de Iznalloz.

Valoradas las alegaciones de ambos colindantes, que se limitan a indicar que la representación gráfica propuesta por el compareciente, y coincidente con la catastral, invade ambas propiedades, se emite calificación en la que se deniega la inscripción solicitada.

Cuarto.—Con fecha [sic] se inició acta de deslinde notarial a fin de dar trámite a lo previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria ante el Notario de Granada Don Mateo Jesús Carrasco Molina conforme a la representación gráfica catastral en el que no pudo lograrse acuerdo por la oposición del colindante don D. G. F., no mostrando ya oposición los otros colindantes don J. Y. O. y doña M. A. R. S., y declarándose concluso el expediente.

Quinto.—Paralelamente a la conclusión del Expediente de Deslinde, existiendo previamente en la parcela registral 11482 una casa labor inscrita, con extensión de 42 metros cuadrados, que no había sido incorporada en escrituras anteriores, se procedió a otorgar Escritura de Rectificación y Aclaración de la de fecha 6 de septiembre de 2016, modificada por otra de 9 de abril de 2018, donde, en virtud de lo establecido en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, pasó a aclarar y rectificar las anteriores realizando la descripción de obras de ampliación con antigüedad del año 2000, según consta en Catastro, y cuyas coordenadas georreferenciadas coinciden plenamente con la Certificación Catastral Descriptiva y Grafica que se incorpora, coincidiendo asimismo con la con la descripción del título.

Presentada esta Escritura, con las previas, en el Registro para la inscripción de la obra ampliada, asiento 110 del Diario 120, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, vuelve a suspenderse por los siguientes motivos:

– Presentada previamente la Escritura bajo el asiento 1037 del Diario 112, ya se practicó el Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria dando resultado negativo por oposición de dos colindantes.

– Se suspende la iniciación del procedimiento 199 por haberse tramitado con anterioridad con resultado negativo (...)

Siendo contra esta última calificación suspensiva contra la que se interpone el presente recurso gubernativo, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe calificarse la Escritura de Obra Nueva con las subsanaciones efectuadas en las sucesivas Escrituras de subsanación y aclaración y proceder a la inscripción conforme al artículo 202 de la citada Ley Hipotecaria.

Todos los reparos opuestos por la Sra. Registradora de Iznalloz se basan en que la finca registral donde se ha realizado la obra nueva, en concreto la finca 11482 del término de Iznalloz, carece de representación gráfica georreferenciada.

Obviamente antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el Registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Es cierto que el seno del procedimiento del artículo 199 es el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y, 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, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende.

Pero en el presente acto jurídico lo que se pretende no es la representación gráfica de la finca, sino que, siendo coincidente la realidad con la representación gráfica catastral, al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, poder inscribir la ampliación de obra realizada conforme a la descripción catastral y con las coordenadas georreferenciadas de todo lo edificado, de modo que:

- A. No se pretende la modificación de ningún lindero de la finca.
- B. No se solicita representación gráfica alternativa al Catastro.
- C. No es un procedimiento de coordinación de fincas ni conlleva sus exigencias.
- D. Al tratarse de Obra Nueva Terminada, se aportan las coordenadas georreferenciadas de las edificaciones por imperativo legal.

En consecuencia en la Obra Nueva lo que se hace es una modificación interna en la finca registral, no de la finca, pues no afecta a su configuración perimetral. Y por ello la DGRN no exige la georreferenciación en formato GML de manera obligatoria y es admisible la aportación de la representación gráfica del suelo ocupado por la edificación, realizado en un plano aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de la superficie ocupada (Resoluciones de la DGRN de fechas 9 y 30 de mayo de 2016).

Bastará por tanto con aportar las coordenadas de la edificación, como se ha hecho en este caso, pues la coordinación se predica del contorno perimetral del terreno, es decir, comprende su ubicación y delimitación gráfica, independientemente de las construcciones interiores y de las titularidades jurídicas (Resoluciones DGRN 19.4.2016 y 5.7.2016); no se produce rectificación alguna en la cartografía catastral de la parcela (de su descripción gráfica), que conserva su delimitación geográfica y por tanto sus coordenadas georreferenciadas. Precisamente por ello resultan igualmente innecesarias las notificaciones a los colindantes y demás titulares de derechos sobre la finca.

Por tanto, el citado artículo 202 de la Ley Hipotecaria no exige ni presupone la previa inscripción de la delimitación gráfica de la finca en la que se ubica la edificación que se declara, en congruencia con el artículo 9 del citado texto legal (Ley Hipotecaria), que no la recoge entre los supuestos de georreferenciación obligatoria.

La realidad es que el art. 202 no establece expresamente la necesidad de esa comparación geométrica (de lo contrario habría exigido la previa georreferenciación de la finca, lo que no se hace ni aquí ni en el art. 9, b LH), y parece excesivo deducirla en este caso y no, por ejemplo, en muchos otros como la constitución de derechos y situaciones reales sobre cosa ajena que afecten parcialmente a una finca registral (constitución de algunas servidumbres, derechos de superficie, usufructos, arrendamientos, etc.).

La comparación o análisis geométrico/espacial no precisa necesariamente de la previa o coetánea inscripción de la geografía de la finca, pues las dudas -en la mayor parte de los casos- se desvanecerán con las circunstancias que constan en la escritura y sus anexos gráficos, entre los que figura habitualmente la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (cuya referencia catastral, a su vez, constará en buena parte de las ocasiones en la propia inscripción registral de la finca). No debe olvidarse que, de alguna forma, en la declaración de obra nueva se está ante una concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad, luego la comparación habrá de ser entre la información registral y la que suministra la realidad (no es necesario incurrir en un ensimismamiento analítico, autista), es decir, no constituye un presupuesto ontológico del análisis geométrico/espacial la previa o simultánea inscripción gráfica de la finca, como poco más o menos sostiene la DGR [sic], en una pretendida construcción lógica que encierra un sofisma.

Por lo que se solicita se anule la calificación recurrida, dictando otra en su lugar, acordando proceder a la inscripción de los documentos presentados.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

- I. Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- II. Artículo 202 de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción de Obra Nueva.
- III. Las Resoluciones de la DGRN citadas en este escrito.

Por todo lo expuesto,

Solicito que tenga por presentado recurso contra la calificación emitida por el Registro de Iznalloz suspendiendo la inscripción solicitada y, previa la tramitación legal, revoque dicha calificación acordando procedente la inscripción de la Obra Nueva declarada en la parcela registral 11482 conforme a lo previsto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y lo elevó, junto con su expediente, a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, y 199 de la Ley Hipotecaria; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2012, 23 de enero de 2014, 17 de noviembre de 2015, 8 y 12 de febrero, 29 de marzo, 19 de abril, 9 de mayo y 6 y 28 de septiembre de 2016, 1 de agosto de 2018 y 4 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto y 21 de septiembre de 2020, 11 de abril, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 15 de junio y 3 de julio de 2023 y 11 de abril de 2024.

1. Mediante escritura otorgada el día 6 de septiembre de 2016 ante el notario de Iznalloz don Luis Serrano Lorca, protocolo número 1.244, posteriormente rectificada por las otorgadas ante el mismo notario autorizante el día 9 de abril de 2018, protocolo número 367, y ante el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, el día 14 de julio de 2023, protocolo número 1.354, se declara una obra nueva sobre la registral 11.482 del Ayuntamiento de Iznalloz. Tras varias calificaciones negativas, la última de ellas firmada el día 21 de junio de 2018, se deniega la inscripción del referido título tras haberse tramitado el procedimiento contemplado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por existir oposición de los titulares de las registrales colindantes 13.823 y 15.207. Previamente a la presentación del título en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, bajo el asiento de presentación que motiva el presente expediente, fue tramitada acta notarial de deslinde instada por el titular registral de la finca número 11.482 ante el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, el día 27 de septiembre de 2022, protocolo 1.511, dándose la misma por concluida en virtud de desistimiento del promotor, según resulta de diligencia expedida en la referida acta el día 14 de diciembre de 2023, constando la oposición del titular registral de la finca 13.823, no concurriendo en la misma oposición del titular de la registral 15.207. La registral 11.482 tiene una cabida inscrita de 23 áreas, 48 centiáreas y 50 decímetros cuadrados, resultando de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 18107A023001220000YS, cuya correspondencia con la registral citada se afirma en el propio título, una superficie de 2.348 metros cuadrados.

La registradora entiende que con carácter previo a la inscripción de la obra nueva declarada es requisito previo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y, dándose la circunstancia de que la representación gráfica catastral incorporada al título es la misma cuyo acceso registral no se logró por existir oposición de los titulares de la registrales colindantes 13.823 y 15.207, entiende que no cabe iniciar un nuevo procedimiento dirigido a lograr la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca, al haberse tramitado con anterioridad con resultado negativo otro expediente con la misma documentación.

El recurrente, en síntesis, alega que para la inscripción de la declaración de obra nueva no se exige la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca de modo obligatorio, pues no es un supuesto de los contemplados como tales en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria ni viene así exigido por lo dispuesto en el artículo 202 de la citada ley; que bastaría la aportación de la representación gráfica de la porción de suelo ocupada por la edificación por referencia a un plano georreferenciado que las ubique; que bastaría igualmente la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, pues en el caso del título calificado no se rectifica la cartografía catastral de la parcela, y, en definitiva, que la comparación o análisis geométrico espacial de la ubicación de la obra declarada no precisa la previa o coetánea inscripción de la representación georreferenciada de la finca.

2. La primera cuestión que se plantea en este expediente es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

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

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

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

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

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

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar

a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

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

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

3. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el presente caso, precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016, reiterada en otras posteriores.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 4 de enero de 2019).

Es cierto que este Centro Directivo, en Resolución de 19 de abril de 2016, entre otras, admitió la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. Ahora bien, en esta misma resolución se estableció que la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, que es lo que ocurre precisamente en el caso objeto de este expediente. En el mismo sentido, la Resolución de 6 de septiembre de 2016 justifica las dudas del registrador que motivaron la exigencia de previa inscripción de la georreferenciación de la finca, por estar la obra declarada situada en uno de los linderos de la finca.

4. Cabe plantear cuáles son los trámites necesarios para lograr la inscripción de la representación gráfica de la finca. Según doctrina reiterada de esta Dirección General, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales

derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, 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 de la Ley Hipotecaria 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 éstas 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, ni exista ninguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), que hiciera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados (cfr. Resoluciones de 12 de febrero de 2016, 1 de agosto de 2018 ó 10 de agosto de 2020, entre otras muchas).

Esto es lo que ocurre en el caso planteado en el que la registradora, para despejar las dudas de identidad que pudiera albergar, acordó el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dudas que han resultado ser confirmadas por la oposición expresa de los propietarios de dos de las registrales colindantes que, en expediente tramitado bajo un anterior asiento de presentación, se opusieron a la inscripción de la base gráfica catastral de la finca, en escrito debidamente motivado, a juicio de la registradora.

Es más, ante la citada oposición, el ahora recurrente instó el inicio del acta de deslinde regulada en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, del cual desistió, constando la oposición de uno de los registrales colindantes (titular de la finca 13.823).

5. Procede recordar cuál fue el motivo de la regulación de los expedientes para coordinar la realidad registral con la física extrarregistral. Como dice la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio: «En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si ésta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes». Y ello para que puedan adaptarse las descripciones literales históricas de las fincas registrales, que se actualizan por impulso de su propietario con las catastrales, que han de estar constantemente actualizadas, incluso de oficio. El límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación que se aporte no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Es decir, que como presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita es que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral, cuando se practicó la inscripción. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia 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.

6. Se hace necesario, en consecuencia, revisar si se cumple la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, conforme a 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.

7. En el concreto caso de este expediente, la registradora suspende el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por haberse tramitado, con anterioridad, otro expediente que tenía por objeto la misma representación gráfica catastral cuya constancia registral se pretende.

En este sentido, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022 ó 3 de julio de 2023; tramitado en su día expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día. Esta doctrina no viene alterada por la circunstancia de haberse instado el acta de deslinde anteriormente referida, a la que se incorporaba representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, concluida por desistimiento de su promotor, pues efectivamente tal acta no llegó a culminar su tramitación con éxito, y no se pudo lograr, en consecuencia, la inscripción de la representación gráfica alternativa incorporada a la misma. Habiéndose intentado, bajo anterior asiento de presentación, la constancia registral de la representación gráfica catastral de la finca y constando oposición debidamente fundamentada, a juicio de la registradora, por dos de los registrales

colindantes, es evidente que la representación gráfica cuya inscripción se pretende con el título calificado es la misma cuya constancia se intentó con anterioridad, sin que existan nuevos documentos que supongan una alteración de la geometría de la finca determinada por las coordenadas georreferenciadas contenidas en la certificación catastral descriptiva y gráfica cuya inscripción se pretende.

8. Es más, debe recordarse que, si bien como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2016, el registrador ha de calificar por lo que resulte del Registro y de los documentos presentados, ello no obsta, como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, para que el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado deba hacerlo en base a éste «y a los asientos del Registro con él relacionados», pudiendo el registrador consultar los historiales de otras fincas, e incluso otros registros públicos distintos del de la Propiedad. Y aunque como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2022 (vid., por todas), el registrador no está vinculado por calificaciones anteriores de otros compañeros, por ser la calificación registral independiente, ningún impedimento hay para que pueda basar su calificación en anteriores calificaciones referidas a documentos distintos presentados con anterioridad, referidos a la misma finca, para la mejor fundamentación de su calificación. Y como declaró la Resolución de 7 de junio de 2012, la calificación registral de la descripción de las fincas compete al registrador, conforme a los artículos 9.1.º y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2.ª y 3.ª del Reglamento Hipotecario, que deben conectarse con el principio de legitimación registral (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria), en cuanto éste presume la pertenencia de la finca a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

9. En el presente caso, la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». Pero sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes. Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares registrales, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación, pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia». Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida que acuerda no iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado con anterioridad otro referido a la misma representación gráfica cuya inscripción se pretende, habiéndose formulado oposición expresa por dos de los titulares registrales colindantes, determinando la existencia de dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 30 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.