

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10043 *Resolución de 8 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tegui, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y posterior declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don J. A. J. F., en nombre y representación de la mercantil Temple&West, SL, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tegui, don Javier Regúlez Luzardo, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y posterior declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de julio de 2024 por el notario de Arrecife, don Miguel José Jaime Pi, notario de Arrecife, como sustituto de su compañero de residencia, don Enrique Javier Pérez Polo, con el número 1.243 de protocolo, la entidad Temple and West, SLU, declaraba la ampliación y modificación de la edificación existente sobre la finca registral número 37.096 del Registro de la Propiedad de Tegui, con código registral único número 35016000875872, aportando como georreferenciación de la finca la que resultaba de informe de validación técnico catastral con código seguro de verificación.

Su visualización en el geoportal registral, accesible en www.geoportal.registradores.org, era la siguiente: (...).

II

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

«Nota de calificación.

Entrada N.º: 4774 Asiento N.º: 651 Diario: 2024. Presentado el 16/08/2024 a las 13:00:23. Notario/Autorizante: Enrique Javier Pérez Polo, de fecha 03/07/2024, con n.º Protocolo N.º/Expediente: 1243/2024.

Se notifica que, previa calificación jurídica del documento reseñado y consultados los antecedentes del Registro, he procedido a su calificación negativa, denegándose la inscripción de la representación gráfica y suspendiendo la ampliación de la obra en base a los siguientes:

Hechos:

Primero. Se presenta por don J. A. J. F., a las trece horas del día 16 de agosto de 2024, copia de la escritura autorizada el día tres de julio de 2024, por el notario de Arrecife don Enrique Javier Pérez Polo, n.º 1243/2024 de su protocolo, por la que la entidad Temple and West S.L.U. declara la ampliación y modificación de la edificación existente sobre la finca número 37.096 de Tegui con CRU 35016000875872, de forma que la total edificación

queda como sigue: Urbana y rústica: Vivienda unifamiliar aislada de una planta, situada en la calle (...) término municipal de Tegui, con una superficie total construida de doscientos setenta y ocho metros cuadrados. Está distribuida en varias dependencias, entre otras, salón-cocina-comedor, sala de estar, un patio cubierto, seis dormitorios, tres baños, un aseo, un vestidor, un trastero, y una caseta para almacenamiento de gas embotellado. Tiene anexa a la vivienda una pérgola, con una superficie construida de catorce metros cuadrados, no incluida en la superficie construida antes indicada. Un garaje sobre rasante, con una superficie construida de cuarenta metros cuadrados, con acceso directo desde la calle (...) Un almacén sobre rasante, con una superficie construida de sesenta metros cuadrados, con acceso directo desde la calle (...) Una piscina con una superficie de lámina de agua de treinta y cuatro metros cuadrados, no computables en la superficie construida. Dos aljibes de catorce metros cuadrados y veintitrés metros cuadrados respectivamente, no computables en la superficie construida. Un porche de una superficie de veintitrés metros cuadrados no computables en la superficie construida. Y una terraza anexa a la piscina con una superficie de trece metros cuadrados no computables en la superficie construida. Por lo tanto, la superficie construida total computable de trescientos noventa y dos metros cuadrados. Estado [sic] dotada de los servicios e instalaciones propias para su destino todas las edificaciones descritas se encuentran ubicadas sobre la parte de suelo urbano de la total finca. Tiene una superficie de dos mil trescientos cuarenta metros cuadrados, de los cuales mil ciento catorce metros cuadrados corresponden a suelo urbano consolidado, y mil doscientos veintiséis metros cuadrados a suelo rústico de protección paisajística. Linda: Norte, calle (...) actualmente con referencias catastrales 4298014FT3149N0000UH y 35024A015000210000LZ y calle de su situación; Sur, con parte de la referencia catastral 4298018FT3139N0001ZD y con la referencia catastral 35024A015004840000LM; Este, con referencias catastrales 35024A015000210000LZ y 35024A01500209000LH; y Oeste, con calle de su situación.

Segundo. En el documento presentado se solicita expresamente la inscripción de la representación gráfica de la finca. En cualquier caso, encontrándose parte de la ampliación de la edificación (aljibe uno) en el límite de la delimitación perimetral de la finca, es necesaria la previa o simultánea incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, para poder inscripción la ampliación de la obra.

[se inserta imagen].

Tercero. Consta testimoniado en dicha escritura certificado de superficie y de antigüedad de la edificación expedido el día 3 de julio de 2024 por el técnico don M. P. V., arquitecto colegiado (...) del colegio oficial de Arquitectos de Lanzarote, e Informe de Validación Gráfico Positivo con CSV: (...) de fecha catorce de abril de dos mil veintitrés.

Cuarto. Se ha tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca con número de expediente de bases gráficas 217/2024, y se ha procedido a notificar a los posibles interesados y colindantes afectados –entre otros– a don J. R. R., titular de la parcela catastral 4199006FT3149N0001XJ (posible colindante por el norte).

Quinto. Con fecha 18 de octubre de 2024 ha tenido entrada en este Registro (número 5920), escrito de alegaciones y oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca registral número 37096 de Tegui, del titular catastral antes citado. Se manifiesta la invasión de su propiedad.

[se inserta imagen].

Sexto. La tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la incorporación de la representación gráfica concluye con fecha 26/11/2024, con el resultado de oposición del colindante ante referido.

Fundamentos de Derecho:

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

Conforme a lo anterior, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece de los siguientes defectos, de los que el relativo a la inscripción de la representación gráfica se estima insubsanable:

Primero. En cuanto a la representación gráfica del suelo y consiguiente actualización descriptiva –vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –además de las que luego se dirán– de 5 de marzo de 2012, 22 de abril, 8 de junio, 22 de julio, 10 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio, 19 de julio, 27 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre, 19 de octubre, 7 de noviembre, 18 de diciembre y 19 de diciembre del año 2017, 15 de enero, 16 de enero y 17 de enero 2018, 5 de julio de 2018, y otras más recientes como las de 28 de octubre de 2022, 24 de noviembre de 2022 y 30 de marzo de 2023, así como la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015–:

Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no puede procederse a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su consiguiente actualización descriptiva, toda vez que se plantean dudas de la correspondencia entre la finca registral 37096 de Tegui y la representación gráfica aportada; todo ello sobre la base de las siguientes circunstancias que deben ser atendidas conjuntamente:

1.º La inscripción de la representación gráfica implica un cambio de linderos, en concreto:

Según Registro:

Norte: con parcela 220 de S. M. T.

Sur: calle (...).

Este: Parcela 209, de M. M. G.

Oeste: Parcela 212, de D. R. R., y parcela 211 de S. R. R.

Según el documento presentado:

Norte: calle (...) actualmente con referencias catastrales 4298014FT3149N0000UH y 35024A015000210000LZ y calle de su situación.

Sur: con parte de la referencia catastral 4298018FT3139N0001ZD y con la referencia catastral 35024A015004840000LM.

Este: con referencias catastrales 35024A015000210000LZ y 35024A01500209000LH.

Oeste: con calle de su situación.

Se produce un cambio significativo de linderos, incluso de variables a fijos.

2.º La representación gráfica que se pretende inscribir es incongruente con la realidad aparente que resulta de las ortofotografías del PNOA tanto actuales como pasadas:

[se insertan imágenes].

3.º Visto el Archivo Auxiliar para el tratamiento de bases gráficas se observa la existencia de lo aparenta ser un muro delimitador de la finca que se ve rebasado por la representación gráfica que se pretende inscribir.

[se inserta imagen].

4.º Se ha presentado oposición por parte de don J. R. R., titular catastral de la parcela colindante 4199006FT3149N0001XJ, que manifiesta la invasión su propiedad y aporta un certificado descriptivo de su propiedad expedido por el arquitecto técnico don Carlos Duarte Guillen de fecha 9 de octubre de 2013, e incorpora a las alegaciones una captura del PNOA donde se observa la posible zona afectada y lo que manifiesta ser un muro delimitador de la finca. Se evidencia por tanto que no es pacífica la representación gráfica que se pretende inscribir.

[se inserta imagen].

5.º La inscripción de la representación gráfica produciría un cambio radical de la forma de las parcelas catastrales.

[se inserta imagen].

6.º La finca fue objeto de inmatriculación en el año 2002, siendo la forma de la parcela catastral en el año 2005 la siguiente: (...).

A la vista de todo anterior –valorado todo en conjunto– se evidencia que la inscripción de la representación gráfica aportada no es pacífica y no puede llegarse a la conclusión indubitada de que la representación gráfica que se pretende inscribir se corresponda con la delimitación perimetral de la finca, planteándose por tanto dudas de si la representación gráfica aportada podría estar encubriendo la agregación de terrenos que inicialmente no estuvieran comprendidos dentro del perímetro de la finca, o lo que es lo mismo, pudiendo resultar que con la modificación pretendida se esté tratando de encubrir un negocio traslativo [sic] u operación de modificación hipotecaria. Los inicios fotográficos históricos y actuales tampoco sirven de apoyo a la inscripción que se pretende, sino más bien todo lo contrario.

A estos efectos es reiterada y consolidada la siguiente doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha Ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. Así entre otras muchas las Resoluciones de 3 de enero de 2020, 15 de enero de 2020, 17 de enero de 2020, 21 de enero de 2020, 11 de febrero de 2020, 18 de febrero de 2020, 10 de agosto de 2020, 16 de septiembre de 2020, 21 de septiembre de 2020, 24 de septiembre de 2020, 30 de septiembre de 2020, 8 de octubre de 2020, 20 de octubre de 2020, 30 de octubre de 2020 o 26 de noviembre de 2020.

Conforme a las Resoluciones de 14 de enero de 2019, 17 de enero de 2023, 23 de febrero de 2023, 8 de marzo de 2023, 29 de noviembre de 2023 y 30 de noviembre de 2023 es admisible la utilización por el registrador, como herramienta informática meramente auxiliar, de las representaciones gráficas de que disponga.

Conforme a las Resoluciones de 19 de julio de 2016, 3 de octubre de 2023, 31 de julio de 2024 y 3 de octubre de 2024 no es necesario que el colindante que formula oposición tenga su título inscrito. Basta que acredite, en cualquier forma, que tiene interés en asegurar la integridad de la finca colindante.

Conforme a las Resoluciones de 2 de noviembre de 2023, 30 de noviembre de 2023, 27 de febrero de 2024, 29 de mayo de 2024, 11 de septiembre de 2024 y 12 de septiembre de 2024, si el registrador, a la vista de las alegaciones presentadas, ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, éste no puede resolverse por la vía del art. 199 LH, pues éste tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que se requiere un acuerdo entre las partes en un expediente de deslinde o de conciliación registral, o el correspondiente juicio contradictorio, como se desprende de los arts. 103 bis, 198 y 200 LH.

Segundo. En cuanto a la inscripción de la ampliación de la obra nueva vistos los artículos 9, 10, 199, 201, y 202 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por la DGNR y la DGC, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2016, Resoluciones de fecha 28 de septiembre 2016, de 7 de noviembre 2016, de 6 de febrero de 2017, 2 de marzo de 2017 y de 29 de marzo de 2017-:

No existiendo la certeza de que la porción de suelo ocupada por la edificación se encuentre íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca, es necesaria la previa o simultánea incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca. Téngase en cuenta que a la vista del programa auxiliar de base gráficas de este Registro y de la documentación presentada, al situarse las edificaciones en los límites externos de la finca, no hay certeza de que la edificación no se extralimite de la línea perimetral de la misma, por lo que es necesario ubicar los límites de la propia parcela mediante la inscripción de la representación gráfica para tener la certeza de que la edificación se encuentra dentro de la referida línea perimetral.

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 8 de febrero de 2016: "4. Con esos antecedentes normativos, la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que 'la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica'. Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas». En consecuencia, 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. Además, 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. 5. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones 'antiguas' o aparentemente 'prescritas', también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida 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. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Y, desde el punto de vista procedimental, 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 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, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico. Y por último, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.”

2. No accede al Registro las referencias catastrales manifestada por existir una notable diferencia entre la superficie solar de la finca según los Libros del registro y la [sic] parcelas catastrales, superior en un 10 % de (artículo 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Acuerdo:

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación podrá (...).

Tegui se, a 17 de diciembre de 2024.—El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro Propiedad Tegui se a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación don J. A. J. F., en nombre y representación de la mercantil Temple&West, SL, interpuso recurso el día 17 de enero de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Se basa el recurso en los siguientes

Motivos.

Primero. La representación gráfica cuya inscripción se deniega, no supone una alteración de linderos y además, respeta íntegramente la cartografía catastral.

La finca registral 37.096 se asienta sobre las parcelas registrales 4298014FT3149N0000UH (dentro de la cual se encuentra la relativa a la construcción 4298014 FT3149N00011J), la 42980118FT3139N0001ZD y la 35024A015002100001BX, conforme resulta del certificado de superficie y antigüedad de la edificación emitido por el Arquitecto Superior don M. P. V. y del Informe de Validación Gráfico Positivo con CSV (...).

Así consta, al menos, desde el año 2005, del que data la primera representación gráfica disponible en la sede del catastro.

La representación gráfica respeta íntegramente la cartografía catastral existente, en lo que respecta a los límites externos de la finca, conforme resulta del referido Informe de Validación Gráfico Positivo con CSV (...).

En dicho informe se aprecia, que las únicas tres parcelas catastrales afectadas, son las que integra la propiedad de mi mandante, esto es, la finca registral 37.096, sin que resulte afectado ningún colindante,

La superficie de la finca registral, desde su inmatriculación en el año 2002, en virtud de título de 2001, es de 2.340 metros cuadrados. La resultante de la representación gráfica, que se incorpora a la nueva descripción de la finca en la escritura de obra nueva, es igualmente de 2.340 metros cuadrados.

Es cierto que lo que hay, es una redenominación de los linderos, conforme a la actual cartografía catastral, inexistente en 2001, cuando la finca se describe y al actual trazado de las calles.

También es cierto que la representación gráfica que se propone, supone un cambio de los linderos internos de las tres parcelas catastrales, pero repetimos, que no hay cambio alguno de la linde externa o perimetral de tales parcelas. Así se aprecia en el Informe de Validación Gráfico Positivo con CSV (...) La superposición de la cartografía catastral existente y la que resulta de la representación gráfica propuesta es plenamente coincidente.

Estamos por ello ante un evidente error del sr. Registrador a la hora de analizar la representación gráfica, puesto que no hay alteración alguna de linderos, ni tampoco alteración de los límites externos de la cartografía catastral.

Segundo. Improcedencia de la tramitación de la solicitud de inscripción, según las normas del art.º 199 LH.—Falta de legitimación del colindante para formular oposición.

Puesto que la representación gráfica cuya inscripción se interesa no supone alteración de los linderos ni de la cartografía catastral, no era procedente la tramitación por el art.º 199 LH, sino por el art.º 9 del mismo texto legal.

Al no resultar afectado ningún predio colindante, et titular catastral J. R. R. no estaba legitimado para realizar alegaciones, ni oponerse a la inscripción solicitada.

En cualquier caso, dicho señor acompaña un certificado emitido por un aparejador en 2013, que se limita a constatar que se ha personado en una finca de Soo (la identificación de la misma ha sido tachada por el Registro, por lo que no tenemos forma

de comprobar de qué finca hablamos) y que, según reciente medición tiene 3.934,93 metros cuadrados y una construcción en ella con 147,53 metros cuadrados, más 54,43 metros cuadrados de garaje. No se acompaña ningún plano de la finca concreta, sino un plano de la isla de Lanzarote y una indicación genérica de situación.

Por otro lado, el oponente acompaña documentación catastral de la parcela de su (presunta) titularidad y de las fincas colindantes. En ella aparece la parcela de mi mandante 4298014FT3149N0000UH (única que linda con el oponente) Presenta el trazado que nosotros hemos respetado.

No entendemos, por ello, de qué manera puede sostener el sr. R., que nuestra representación gráfica supone una invasión de su propiedad, cuando se respeta escrupulosamente la cartografía catastral.

Es el sr. R. quien está aprovechando la ocasión que de forma errónea e ilegítima le ha brindado el sr. Registrador en trámite del art.º 199 LH, para intentar modificar los linderos de la cartografía catastral existente, vulnerando así la protección que el Registro ha de dispensar a todo titular inscrito, conforme a los art.ºs. 34, 38 y concordantes de la LH.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Tegui, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito:

Tenga por presentado este escrito, con sus documentos y por presentado en tiempo y forma recurso potestativo contra la nota de calificación de 17 de diciembre de 2024 y eleve las actuaciones a la Superioridad para que por la misma se dicte resolución más conforme a Derecho, por el que haga lugar a la solicitud de inscripción de la representación gráfica que se interesa y la consiguiente inscripción del título presentado en su día».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de enero de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, entre otros extremos, hacía constar las siguientes conclusiones:

«Primera. En cuanto a la procedencia del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

La tramitación del expediente bajo el artículo 199 LH resulta imprescindible debido a las múltiples dudas de identidad derivadas de la representación gráfica alternativa presentada. La inscripción directa bajo el artículo 9 LH solo procede en ausencia de dudas, lo que no es el caso presente.

Segunda. En cuanto a la notificación al colindante catastral y la oposición del mismo:

La notificación es procedente pues el registrador lo ha considerado para un mejor acierto en su calificación como posible afectado. Y aunque el colindante catastral no aportó una representación gráfica georreferenciada de su finca, sus alegaciones presentan indicios claros de una posible invasión de su propiedad y evidencian un conflicto no resuelto en los límites de las fincas.

Tercera. Existen otros motivos de peso o fundamentos sólidos que sustentan la calificación:

Independientemente de la oposición presentada, que evidencia que no es pacífica la inscripción, se dan diversas circunstancias de peso expuestas en la nota de calificación, que hacen surgir dudas de la correspondencia entre la representación gráfica y la finca

registral, y de la posible existencia de operaciones de modificaciones hipotecarias no titulizadas, como son:

1.º Cambio de linderos.

La representación gráfica cuya inscripción se solicita introduce modificaciones significativas en los linderos descritos registralmente, incluso alterando su naturaleza de fijos a variables. Esto genera dudas fundadas sobre la correspondencia entre la finca inscrita y la representación gráfica alternativa presentada (...).

2.º Relevancia de las ortofotografías y de la realidad física.

El análisis de las ortofotografías y los elementos físicos existentes refuerza las dudas sobre la correspondencia gráfica. Se observa la existencia de muros delimitadores que se ven rebasados por la representación gráfica que se pretende inscribir. Las Resoluciones de la DGSJFP avalan que el registrador puede basar su calificación negativa en estas evidencias cuando revelan inconsistencias con la representación gráfica propuesta. A estos efectos, según Resoluciones como las de 22 de noviembre de 2022, 7 de septiembre de 2023 y 23 de mayo de 2024 podrá el registrador basar su calificación negativa en indicios de invasión resultantes de contrastes visuales por superposición entre la georreferenciación catastral y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral (...).

3.º Alteración radical del parcelario catastral:

El cambio que se pretende no constituye un simple ajuste, sino una modificación de carácter absolutamente radical. Aunque, por sí solo, este cambio no representaría un impedimento para la inscripción, se convierte en un obstáculo al considerarlo junto con el resto de las circunstancias expuestas (...).

4.º Histórico catastral:

Existen diferencias evidentes entre la representación gráfica que se pretende inscribir y el parcelario catastral correspondiente al año más cercano a la fecha de inmatriculación, es decir, el de 2005 (cuando la inmatriculación se produjo en 2002). Esta discrepancia sugiere que el perímetro con el que se efectuó la inmatriculación pudiera no coincidir con el que ahora se pretende reflejar en el Registro. Cabe destacar que la posibilidad de que el registrador consulte los antecedentes de la parcela catastral está respaldada por resoluciones como la de 19 de junio de 2020 (...).

En definitiva, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, en aplicación del principio de seguridad jurídica, el Registro solo debe recoger representaciones gráficas que no generen conflictos de linderos o dudas de identidad, y tras la valoración conjunta de las razones expuestas, es por lo que se ha acordado denegar la inscripción de la representación gráfica presentada, considerando:

1. Las dudas fundadas sobre la correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral, pues podrían estar encubriéndose operaciones de modificación hipotecaria no titulizadas.

2. La existencia de un conflicto evidente con los colindantes, que no puede resolverse por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino mediante un deslinde formal o un procedimiento judicial.

Puede consultarse en detalle la representación gráfica que se pretende inscribir mediante el siguiente enlace web: (...).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de

la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de abril de 2018 y posteriores concordantes.

1. El registrador deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada para una finca, como paso previo para inscribir una declaración de obra nueva, porque, además de constar oposición durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por parte de un colindante catastral afectado, el registrador aprecia dudas en la identidad de la finca basadas en el cambio de linderos fijos, en incongruencias con la apariencia posesoria derivada de la ortofoto oficial y en la alteración de la geometría catastral con la que fue inmatriculada la finca en el año 2002.

El recurrente alega en esencia, que no hay tal alteración, y que no debería siquiera haberse tramitado el procedimiento del artículo 199, por lo que quien formuló oposición (dice) no estaba legitimado para ello.

2. Como cuestión previa debe recordarse que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Y como ha señalado este Centro Directivo «entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentran, por una parte, permitir que el registrador en su calificación compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones (por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro), se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación».

Como señaló la Resolución de 10 de abril de 2018, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

Por su parte, 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.

El cumplimiento de la 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.

Y para efectuar tal georreferenciación, cuando como en el caso presente se aporta una georreferenciación alternativa a la catastral, resulta preceptivo, como reiteradamente sostiene este Centro Directivo, tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como correctamente ha hecho el registrador, a fin de no producir indefensión a colindantes y terceros potencialmente afectados. Por tanto, las alegaciones del recurrente sobre la improcedencia de su aplicación o sobre la falta de legitimación de los notificados para formular oposición han de ser desestimadas.

3. En el caso que nos ocupa, la finca en cuestión fue inmatriculada en el año 2002 expresando una superficie de 2.340 metros cuadrados y diciendo que era la parcela 210 del polígono 15. En su historial registral no consta indicación alguna de que, como era lo preceptivo en dicho momento, conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, se archivara registralmente la representación gráfica catastral coincidente con la finca objeto de inmatriculación. Ni el registrador de la propiedad alega en su calificación que haya podido contrastar esa supuesta representación gráfica catastral exigible para la inmatriculación con la representación gráfica alternativa que ahora se aporta y cuya inscripción se pide.

Por tanto, no siendo posible dicha comparación gráfica, no podemos estar ante la certeza, sino a lo sumo, ante las dudas o sospechas que luego analizaremos, de que la nueva georreferenciación alternativa pretendida altere la identidad de la finca, esto es, su ubicación y delimitación geográfica precisa.

4. Pero el registrador sí que contrasta la representación catastral que había en el año 2005 (tres años después de la inmatriculación producida en el año 2002 en virtud de escritura de compraventa del año 200), con la representación alternativa cuya inscripción se solicita ahora.

De tal comparación se aprecia visualmente que la nueva representación alternativa prescinde de una porción al norte, pero añade porciones de terreno adicionales tanto al oeste como al este.

Por tanto, aunque no hay certeza absoluta de que esa representación catastral del año 2005 fuera la misma con la que se otorgó el título inmatriculador en el año 2001 y se inmatriculó la finca en el año 2002, es muy posible que así fuera, y si efectivamente así fuera, sí que se estaría alterando claramente el perímetro gráfico de la finca inmatriculada, y por tanto, no se estaría respetando su identidad.

5. Junto a dicho indicio, procede ahora analizar la naturaleza y alcance de otras dudas que el registrador expresa sobre el mantenimiento de la identidad de la finca.

A tal efecto, la superficie no se modifica ni en un solo metro cuadrado, pues se mantiene en los 2.340 metros cuadrados inmatriculados.

Pero los linderos literarios, y en particular, los linderos fijos, sí que sufren modificaciones, tales como expresa la calificación e informe registral arriba transcritos.

Además, el registrador expresa que «visto el Archivo Auxiliar para el tratamiento de bases gráficas se observa la existencia de lo aparenta ser un muro delimitador de la finca que se ve rebasado por la representación gráfica que se pretende inscribir» e inserta en su calificación negativa la siguiente imagen:



Y a mayor abundamiento, consta la oposición expresa de un colindante catastral afectado, que precisamente invoca la extralimitación del promotor con respecto a dicho muro, como se ve en la siguiente imagen extractada de su escrito de oposición: (...).

6. Por todo lo expuesto se concluye que aunque por no constar registralmente con claridad cuál fue la representación catastral con la que se inmatriculó la finca, sí que hay diversos indicios conjuntos y concurrentes para suspenderla por dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca, basadas, como ha expuesto el registrador, en la alteración de linderos fijos, en la alteración de la cartografía catastral histórica, en la extralimitación visual con respecto a la apariencia posesoria derivada de la ortofoto, y en la oposición expresa formulada por un tercero en base precisamente a esa misma (supuesta) extralimitación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral.

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, 8 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.