

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9516** *Resolución de 29 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Pontevedra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. C. P. y don D. C. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Pontevedra número 2, doña Sara Rodríguez Vera, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de enero de 2022 por la notaria de Vigo, doña Mónica Alba Castro, con el número 148 de protocolo, doña M. P. C. P. y don D. G. C. declaraban la finalización de la obra nueva en construcción existente sobre la finca 5.450 de Poio, previa rectificación de la obra nueva en construcción y la superficie de la finca sobre la que se emplaza.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentada a las diez horas y treinta y seis minutos del día trece de septiembre del dos mil veintidós, con el asiento 957 del diario 143, escritura autorizada por el Notario de Vigo, Mónica Alba Castro, el veintiséis de enero del dos mil veintidós, con el número 148 de protocolo.

En dicha escritura, doña M. P. C. P. y don D. G. C. declaran la finalización de la obra nueva en construcción existente sobre la finca 5450 de Poio, previa rectificación de la obra nueva en construcción y la superficie de la finca sobre la que se emplaza.

Iniciado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha tres de octubre del dos mil veintidós, se remitieron las correspondientes notificaciones a los titulares de fincas registrales y parcelas catastrales que, como colindantes, pudiesen resultar afectadas.

Con fecha cuatro de noviembre del dos mil veintidós tuvo entrada en este Registro, escrito de alegaciones suscrito por don J. S. S. L., titular registral de la finca 5.451 de Poio, y titular catastral de la parcela 8190033NG2989S0001UO, colindantes.

Con fecha tres de noviembre del dos mil veintidós tuvo entrada en este Registro, escrito de alegaciones suscrito por doña E. P. M., titular registral de la finca 5.449 de Poio y titular catastral de la parcela 8190031NG2989S0001SO, colindantes.

Finalizados con fecha veintiuno de noviembre pasado los plazos de alegaciones, sin que se hubiese recibido ninguna otra.

Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

I.–Hechos: La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas se sintetiza del siguiente modo:

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

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

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

En el presente caso, tramitado el procedimiento del 199 de la Ley Hipotecaria, tras haber sido notificados del procedimiento para la inscripción de la base gráfica catastral, han tenido entrada en este registro alegaciones a la inscripción, presentadas por los titulares de las dos únicas parcelas catastrales colindantes, parcelas 33 y 31, y que se corresponden con las fincas registrales 5451 y 5449 del Ayuntamiento de Poio.

La titular de la parcela 31, alega en síntesis, reiterándose en las alegaciones formuladas en la tramitación de expediente idéntico al que es objeto de la presente en virtud de un asiento anterior, que la finca de la que se pretende la inscripción está limitada por medianeras con su vivienda (número [...] de orden) y la vivienda número [...] de la calle (...) y que las nuevas mediciones recogidas para la actualización de su superficie y declaración de obra nueva, se solaparían sobre la superficie de las viviendas con las que colinda.

En el presente caso, y vistas las alegaciones formuladas, existen dudas de identidad entre la base gráfica cuya inscripción se pretende y la finca registral, en los términos que se pasan a examinar:

La parcela catastral 31 colindante, cuya titular formula alegaciones, consta según el catastro con una superficie de 440 metros cuadrados. Dicha parcela catastral se corresponde con la finca registral 5449, que según el registro tiene una superficie superior, esto es, 447 metros cuadrados. Así, según la cartografía catastral, la superficie de la finca colindante que presenta alegaciones de solapamiento, es inferior a la que figura registrada. La única parcela catastral colindante según la Sede Electrónica del Catastro es la parcela respecto de la que se tramita el procedimiento.

Ambas fincas proceden por segregación, junto con otras 42 fincas, de una misma parcela, respecto de las cuales, por tanto, se determinó su superficie con exactitud.

Sobre la finca respecto de la que se solicita la inscripción y sobre las colindantes, se hallan construcciones tipo chalés adosados, por lo que el límite de edificación será también la línea delimitadora de separación de las parcelas. Al declarar ahora el fin de obra de la finca de la que se solicita la inscripción, se produce un aumento de la superficie construida respecto consta según el registro declarada, en todas las plantas de dicho chalé, y se declara además un galpón cobertizo de 21 metros cuadrados.

Sobre la finca colindante 5449 que realiza alegaciones de solapamiento, se halla también en construcción según el registro un chale tipo adosado, siendo las superficies registrales declaradas en construcción en todas las plantas superiores a las superficies construidas que resultan de la sede electrónica del catastro –y fecha de terminación 1991–.

Así, mientras se aumenta la superficie construida de la finca 5450, situándose la edificación al límite de la parcela catastral cuya base grafica se pretende inscribir, las superficies construidas de la parcela colindante 31 según catastro en la planta baja y planta alta, son inferiores a las que resultan del registro declaradas en construcción.

En particular, si observamos las superficies de la planta alta primera, en la finca 5450 consta la superficie en construcción de 93m<sup>2</sup>, declarándose ahora la finalización de 95m<sup>2</sup>, es decir, dos metros más. Y respecto de la finca 5449, consta declarada en construcción 89 m<sup>2</sup>, y según catastro tiene 87 m<sup>2</sup>, es decir, dos metros menos. Por lo que el aumento de superficie según registro y lo ahora declarado en la finca 5450, es correlativo a la disminución de superficie según registro y los datos catastrales de la finca 5449.

Por tanto, conforme al expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Por todo ello existe duda de invasión de finca colindante inmatriculada. Y toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), o bien acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos De Derecho: los artículos 9, 10, 20, 24, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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; Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se homologa la nueva aplicación informática registral; Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución 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; 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; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero y 12 de junio y 19 de julio de 2018, y de 26 de noviembre de 2020.

Calificación: Se suspende la práctica de la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Esta nota de calificación podrá (...)

Pontevedra, a cinco de diciembre del dos mil veintidós.—La Registradora (firma ilegible), Fdo.—Sara Rodríguez Vega.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. C. P. y don D. G. C. interpusieron recurso el día 5 de enero de 2023 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primero.—La Registradora manifiesta dudas de identidad entre la base gráfica cuya inscripción se pretende (que respecto al terreno es la Catastral), y la finca registral.

Al respecto cabe manifestar que lo que se solicita es inscribir la superficie de la parcela según la base gráfica catastral, que efectivamente, no es con la que figura descrita hasta ahora en el Registro.

Expuesto lo que antecede, se deja en suspenso la inscripción por entender que se produce un solapamiento entre a parcela de los comparecientes, parcela 5450, y la colindante, parcela 5449, cual como expondremos más adelante, no se da.

Manifiesta que la superficie de la parcela colindante, la parcela 5.449, que figura en el Catastro 440 m<sup>2</sup>, es inferior que la que figura en el Registro (447 m<sup>2</sup>), 7 metros inferior, pero se omite la mención a que la misma discrepancia existe respecto a la parcela que se pretende inscribir, que también tiene más superficie inscrita (255 m<sup>2</sup>), que en el Catastro (248 m<sup>2</sup>), siendo ésta última, a pesar de ser también 7 metros inferior a la registrada, la que los compareciente solicitan inscribir, por entender que procede ajustarse a la base gráfica catastral, por los motivos que se expondrán, que constituyen la justificación del presente recurso.

Respecto al mayor volumen de construcción que resulta de la obra nueva finalizada, manifiesta la registradora, que, por un lado, la superficie finalmente construida de la parcela 5.450 no coincide con la que figuraba en el Catastro como superficie “en construcción”, siendo la finalmente construida superior a la del Catastro, y que, por otro lado, la superficie “declarada en construcción” inscrita en el Registro, respecto la parcela colindante, la parcela 5.449, es superior a la que consta en el Catastro, interpretando que se ha producido una especie de “solapamiento” entre los volúmenes construidos, algo que tampoco sucede, como también explicaremos, pero que en todo caso resulta técnicamente imposible.

En aplicación del artículo 199.2, de la LH, la Registradora debe calificar la certificación gráfica aportada (la Catastral), conforme a lo dispuesto en el artículo 9, al que entendemos no se ha ajustado. según referiremos en el siguiente hecho.

Bajo el criterio de la Registradora, se da el supuesto de posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, y remite al promotor a instar el deslinde, pero según pasarnos a exponer no se da tal invasión, y en cualquier caso, en aplicación de 105 dispuesto en el art. 9, al que remite el art. 199.2, ambos de la Ley Hipotecaria, no procede denegar la inscripción, porque procede entender que se da la coordinación

“suficiente” entre el Catastro el Registro, al no excederse el % de discrepancia de superficies, para entender que no estén coordinados ambos registros públicos (...).

Segunda.–Como adelantamos, los comparecientes solicitan la inscripción de la declaración de obra nueva, en la misma se describe el terreno con una superficie de 248 m<sup>2</sup>, que aunque es inferior a la que consta inscrita (255 m<sup>2</sup>), es la que consta en el Catastro, según la Certificación Catastral que forma parte de la Escritura, que es la que entendemos procede incorporar al Registro por prescribirlo así la Ley Hipotecaria y demás normativa de aplicación.

Al igual que respecto a la parcela de los comparecientes, existe discrepancia entre la superficie registrada y la que figura en el Catastro, también, respecto a la parcela colindante, parcela 5.459, y a falta de una representación gráfica alternativa, procede incorporar la del Catastro aportada por los comparecientes, y por tanto inscribir la de los comparecientes con 248 m<sup>2</sup> y la de la parcela colindante con 440 m<sup>2</sup>, “perdiendo” ambas, 7 metros respecto a la descripción literal con que figuran inscritas.

Cómo reconoce la resolución, en su momento no se comprobó, por no ser obligatorio, la concordancia entre la superficie que se inscribía, y la que figuraba en el Catastro, inscribiéndose con la que se describía en el título que dio lugar a la inmatriculación, pero ello, no debe perjudicar a quien, ajustándose a la normativa vigente en el momento de solicitar su inscripción, solicita la inscripción de la base gráfica catastral, debiendo ser, en todo caso, los titulares de la parcela colindante, quienes, de no estar conformes con la base gráfica catastral, insten la rectificación que estimen oportuna, aportando una base gráfica alternativa, posibilidad prevista en el art. 199.2 de la Ley Hipotecaria y demás normativa de aplicación.

Entendemos que la Registradora, debe incorporar al Registro la base gráfica catastral, porque, la discrepancia con la superficie inscrita en el Registro es de 7 metros, respecto a cada parcela tanto la de los comparecientes como de la parcela colindante, no excediendo, la diferencia de cabida del 10% de la cabida inscrita. y la base gráfica catastral que se pretende incorporar, no impide la identificación de la finca inscrita, ni su diferenciación respecto a los colindantes, y por tanto, según el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria no se entiende que exista “discordancia” que impida la inscripción. a pesar de la diferencia de superficie.

Ello es así, en aplicación del art. 9 apartado b) de la Ley Hipotecaria, según el cual: “Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada (la del Catastro) y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a lo mismo porción del territorio y las diferencias de cabido, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de lo cabida inscrito y no impidan la perfecta identificación de finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.”

La Registradora, sin embargo, haciendo caso omiso a lo expuesto, remite al procedimiento de deslinde, por entender que existe solapamiento entre la parcela de los comparecientes y la colindante, la parcela 5.449, pero tal solapamiento no existe porque, son ambas parcelas colindantes, las que, según la base gráfica del Catastro, tienen 7 metros menos de superficie que los inscritos. Por tanto, no puede hablarse de solapamiento, el cual se daría en caso de que dentro del cómputo global de las superficies de ambas parcelas, se estuviese intentado inscribir una de ellas con una superficie que superase aquella con la que figura en el Catastro, pero no es el caso. simplemente la superficie según el Catastro. de ambas parcelas colindantes, es inferior a la registrada.

Resaltar que, aún en el caso de que, en la realidad física, la parcela colindante, la parcela 5.449, tuviese los 7 metros que tiene inscritos en el Registro pero no en el Catastro, esa superficie, no tiene por qué estar incluida en la de los comparecientes, pues la parcela colindante 5.449, además de colindar con la de los comparecientes, colinda por su viento Sur con vía pública, y los 7 metros que en este caso hay de diferencia respecto al Catastro, pueden estar ubicados hacia ese otro lindero.

En cuanto al volumen construido, parece obvio que, entre construcciones, el solapamiento no puede producirse, de ahí que, el hecho de solicitarse por los

comparecientes, la inscripción de más metros construidos que los que figuraban inscritos “en construcción que los metros construidos que tiene en Catastro la parcela colindante sean menos que los que en su día se inscribieron como “en construcción”, no implica solapamiento con la parcela colindante,

Respecto al aumento de volumen que refleja la escritura de obra nueva, con respecto al que figuraba en el Catastro, el mismo se debe a que, finalmente, el “volumen” de la construcción, una vez terminada, ha superado el inicialmente proyectado, aumento de volumen que no se ha proyectado hacia donde colinda con la parcela 5.449, sino hacia los vientos Oeste y Este, no afectando por tanto a la superficie construida sobre la parcela colindante ni, a la superficie del terreno de la parcela colindante, no procediendo la denegación en base a este aumento de volumen, sino sólo su comunicación al Catastro,

Cabe destacar, que respecto al volumen construido, es lógica la discordancia con el Catastro, dado que todavía no había tenido acceso, ni al Catastro ni al Registro, la Obra “finalizada”, dado que cuando se inscribe la parcela de los comparecientes de los colindantes, las viviendas estaban “en construcción”.

Es más, cuando los titulares de las parcelas colindantes, al Sur y al Norte, soliciten la inscripción de la obra nueva finalizada, será cuando acceda al Registro el verdadero volumen construido en cada parcela, e igualmente, y, respecto a las superficies de las parcelas, tendrán que, o bien solicitar la inscripción de las parcelas con la superficie que obre en el Catastro. en cumplimiento de la normativa vigente, o bien proponer una base gráfica alternativa.

Tercera.—En resumen, según la descripción que figura hasta ahora en el Registro, ni la parcela de los comparecientes, ni las colindantes, están coordinadas gráficamente con el Catastro, y la normativa vigente obliga a inscribir la base gráfica del Catastro. que es lo que, respecto a la superficie de la parcela solicitan los comparecientes; de existir discordancia con la superficie inscrita, debe valorarlo la Registradora, pero en todo caso, según prescribe el art. 9 b) de la LH, antes citado, dada la mínima discrepancia de cabida (7 metros) ni siquiera se entiende que exista discordancia que impida la inscripción.

Hasta el año 2.015 no existía la obligación de aportar la base gráfica catastral, y de ahí la discordancia actual, pero la misma puede, y debe, incorporarse al Registro, con ocasión de formalizarse cualquier acto inscribible, como el presente. o incluso como operación registral específica, e inscrita a 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, y el Registrador hará constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, todo ello, en aplicación del art. 9 b) de la LH según el cual:

“b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. (...).

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será lo resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. 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.”

Según el mismo artículo, “a efectos de valorar a correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliare otras representaciones gráficas disponibles. que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, disponiendo de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores”, no constando en la resolución mención alguna al resultado de esa averiguación, que será la que evidencie que la descripción literaria inscrita, en cuanto a superficies, no coincide con la que, a falta de prueba en contra, se presume válida que es la descripción gráfica del Catastro.

En el mismo sentido que el art. 9 según el artículo 10:

“1. La base de representación gráfica de las fincas registrales cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 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 aportado siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en lo 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 hoyan sido coordinadas.”

Cómo ya adelantamos, en el presente caso, dado que la discordancia de metros, entre Catastro y Registro, no supera el 10%, no se entiende que exista discordancia que impida la inscripción, según el art. 9 b) de la LH antes citado.

Sin perjuicio de todo lo [sic] expuesto, según el último párrafo del art. 10 de la LH, en el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, et 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, que sería lo que, de suspenderse la inscripción entendemos que procedería hacer, en lugar de llevar a los comparecientes a los titulares de las fincas colindantes a un procedimiento de deslinde.

Tal es la importancia de la coordinación con el Catastro, y de que se manifieste si la parcela está o no coordinada con el Catastro (art. 9 a)), que la omisión de esta manifestación. deriva en la nulidad de las inscripciones, así, el artículo 30 de la LH, manifiesta que:

“Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 4.º, serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en artículo 9.º (art.9 a)) Sin perjuicio de lo establecido en esta ley sobre rectificación de errores.”

Cuarto.–Por lo expuesto, se solicita la revocación de la Nota de Calificación Negativa, y que, por los motivos alegados en este recurso, se practique la inscripción de la Escritura de Declaración de Fin de Obra, autorizada por la Sra. Notaria de Vigo, Mónica Alba Castro, el 26 de enero de 2022, bajo el n.º 148 de su protocolo, en la que se declara la finalización de la obra nueva en construcción existente sobre la finca Registral n.º 5450 de Poio, en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Pontevedra.

Por todo lo expuesto,

A la registradora de la Propiedad número 2 de Pontevedra suplico: Que tenga por presentado este recurso gubernativo, contra la Nota de Calificación Negativa del

Registro de la Propiedad N.º 2 de Pontevedra, de 5 de diciembre de 2.022, acuse recibo del mismo, lo admita, y tras los trámites oportunos, proceda a rectificarla en los términos interesados en el cuerpo de este escrito, accediendo a la inscripción denegada; y, de mantenerse la calificación por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad N.º 2 de Pontevedra, se le solicita que remita el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al que se suplica:

Que tenga por presentado este Recurso, lo admita, y lo estime, acordando revocar la Nota de Calificación Negativa del Registro de la Propiedad N.º 2 de Pontevedra, de 5 de diciembre de 2022, acuerde u ordene, practicar la inscripción de la Escritura de Declaración de Fin de Obra, autorizada por la Sra. Notaria de Vigo, Mónica Alba Castro, el 26 de enero de 2.022, bajo el 148 de su protocolo, en la que se declara la finalización de la obra nueva en construcción existente sobre la finca Registral n.º 5450 de Poio, en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Pontevedra, en los términos interesados en este escrito.»

#### IV

La registradora de la Propiedad titular de Pontevedra número 2, doña María Alejandra Castaño Verde, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero y, 6 de febrero, 16 de mayo y, 20 de julio y, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 4 de enero, 18 de febrero, 20 de marzo, 23 de abril y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 31 de julio, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Se solicita, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de una declaración de fin de obra, con rectificación de su descripción, solicitando tácitamente la inscripción de la georreferenciación catastral que se corresponde con la identidad de la finca registral 5.450 de Poio, al describirla con la superficie que figura en el Catastro, donde tiene 248 metros cuadrados, cuando en el Registro mide 255 metros cuadrados.

En el Catastro, antes de declararse la obra nueva se describe como una parcela de 248 metros cuadrados, en los que se ubica una vivienda que ocupa en planta sótano 49 metros cuadrados, en planta baja 78 metros cuadrados, en planta primera 87 metros cuadrados, en planta segunda 49 metros cuadrados, con un garaje en planta baja de 17 metros cuadrados. Referencia catastral: 8190032NG2989S0001ZO.

Tras la declaración de obra nueva, cuya inscripción se suspende por la registradora, la finca se describe como: «Subparcela número doce, procedente de la parcela 118, sita en la Urbanización (...) en el municipio de Poio (Pontevedra), que ocupa una superficie de doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados (248 m<sup>2</sup>), sobre la que se asienta una vivienda unifamiliar, tipo chalet adosado (tipo A2), que consta de: planta de sótano, destinada a vivienda, con una superficie construida de 50 metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>); planta baja, con una superficie construida de noventa y nueve metros cuadrados (99 m<sup>2</sup>), de los cuales, ochenta y dos metros cuadrados (82 m<sup>2</sup>) son a vivienda, y diecisiete metros cuadrados (17 m<sup>2</sup>) son a garaje-aparcamiento; planta alta, con una superficie construida de noventa y cinco metros cuadrados (95 m<sup>2</sup>), de los cuales, ochenta y seis

metros cuadrados (86 m<sup>2</sup>) son a vivienda, y nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) son a terraza; y planta bajo cubierta, también a vivienda, con una superficie construida de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54 m<sup>2</sup>). Tiene como anejo un cobertizo en planta baja, de una superficie construida de veintinueve metros cuadrados (21 m<sup>2</sup>). Tiene toda una superficie total construida de trescientos diecinueve metros cuadrados (319 m<sup>2</sup>) y una ocupación sobre la parcela de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>)».

Tramitado dicho procedimiento, se presenta oposición por parte de dos colindantes.

La registradora basa su calificación registral en la alegación presentada únicamente por el colindante de la finca registral 5.449, sin aludir a las presentadas por el otro colindante.

Es decir, doña E. P. M., titular de la finca registral 5.449 de Poio, que colinda por el sur con la que es objeto del expediente y que se corresponde con la parcela catastral 8190031NG2989S0001SO y con la parcela 31 de la urbanización, afirma, según lo recogido en la nota de calificación «que la finca de la que se pretende la inscripción está limitada por medianeras con su vivienda (número [...] de orden) y la vivienda número [...] de la calle (...) y que las nuevas mediciones recogidas para la actualización de su superficie y declaración de obra nueva, se solaparían sobre la superficie de las viviendas con las que colinda».

Entiende el titular de la parcela 31, que se corresponde con la identidad de la finca 5.449 de Poio que la parcela tiene una superficie en Catastro de 440 metros cuadrados, teniendo en el Registro una superficie de 447 metros cuadrados.

Manifiesta la registradora, en la nota de calificación, que el colindante opositor alega, para justificar que el aumento de obra se produce sobre la superficie de su finca, que «mientras se aumenta la superficie construida de la finca 5450, situándose la edificación al límite de la parcela catastral cuya base grafica se pretende inscribir, las superficies construidas de la parcela colindante 31 según catastro en la planta baja y planta alta, son inferiores a las que resultan del registro declaradas en construcción. En particular, si observamos las superficies de la planta alta primera, en la finca 5450 consta la superficie en construcción de 93 m<sup>2</sup>, declarándose ahora la finalización de 95 m<sup>2</sup>, es decir, dos metros más. Y respecto de la finca 5449, consta declarada en construcción 89 m<sup>2</sup>, y según catastro tiene 87 m<sup>2</sup>, es decir, dos metros menos. Por lo que el aumento de superficie según registro y lo ahora declarado en la finca 5450, es correlativo a la disminución de superficie según registro y los datos catastrales de la finca 5449».

La registradora, tramitado el procedimiento y a la vista de las alegaciones, suspende la inscripción pretendida al considerar que la georreferenciación que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quienes formulan oposición y porque el aumento de obra en la primera planta que de 93 metros cuadrados pasa a 95 metros cuadrados determina un aumento de obra de dos metros, que coincide con la disminución de la obra de una de las fincas colindantes, que tiene 89 metros cuadrados en Registro, teniendo en Catastro 87, lo que implica una invasión de la finca objeto del expediente respecto a la colindante cuyo titular se opone.

Los otorgantes interponen recurso alegando, resumidamente, que debe inscribirse la superficie que resulta de Catastro por ser la real, teniendo presente que si la finca colindante tiene una disminución de 7 metros cuadrados, al pasar de 447 metros cuadrados en Registro a 440 en Catastro, también la que es objeto del expediente tiene una superficie inferior en 7 metros, puesto que de 255 pasa a 248 metros cuadrados, lo que evidencia que no existe solapamiento, sino que simplemente la superficie según el Catastro de ambas parcelas colindantes, es inferior a la registrada.

Respecto al aumento de volumen declaran que no se proyecta hacia las parcelas colindantes, estando la construcción delimitada entre medianeras, sino hacia los vientos Oeste y Este, no afectando por tanto a la superficie construida de las parcelas colindantes ni, a la superficie del terreno de la parcela colindante.

2. En el presente caso, la registradora invoca la oposición de la colindante notificada, para determinar que el aumento de obra implica un solapamiento, o invasión de fincas inmatriculadas.

Como declaró la Resolución de 5 de abril o 20 de junio de 2022, cuya doctrina invoca el registrador: «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. El registrador ha expresado en su nota de calificación que el solape parcial resulta de su aplicación homologada y el opositor aporta la imagen resultante del Geoportal del Colegio de Registradores».

Sin embargo, esa doctrina se ha aplicado erróneamente en el presente caso.

Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubican íntegramente dentro de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca sobre la que se declara la obra nueva, lo que califica el registrador mediante la superposición de la geometría de la finca con la geometría de la superficie ocupada por la edificación, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 4 de enero o 23 de abril de 2019.

Siendo todas las geometrías catastrales y siendo el informe positivo, no puede darse el solapamiento que sirve de fundamento a la registradora para justificar las dudas en la identidad de la finca.

Por tanto, en el presente caso existen una serie de indicios que permiten afirmar la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, como son la coincidencia en el nomenclátor de la dirección de la finca que figura en el Registro y la que figura en el Catastro y una diferencia de superficie inferior al diez por cien de la cabida inscrita, que es de 255 metros cuadrados, resultando que la disminución de superficie con respecto a la catastral es de 7 metros cuadrados. Se cumplen por tanto los requisitos exigidos por el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Se cumplen también los requisitos necesarios para poder inscribir la georreferenciación, puesto que, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ambos recintos se refieren básicamente a la misma porción del territorio, las diferencias de cabida, no exceden del 10% de la cabida inscrita y no impiden la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, por lo que no puede justificarse la existencia de duda alguna sobre la identidad de la finca y la coherencia de la descripción con la georreferenciación aportada.

3. Como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, la oposición realizada por alguno de los colindantes notificados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, pero, el registrador puede basarse en las alegaciones recibidas para formar su juicio.

Como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo

esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

4. Pero, lo dicho en el anterior fundamento de Derecho no puede hacernos olvidar que 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.

En el presente caso, la registradora funda sus dudas en que las fincas 5.449, 5.450 y 5.451 proceden de segregación, por lo que, en el momento de realizarse la misma, ya «se determinó su superficie con exactitud».

No obstante, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, tratándose de inscripciones practicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, entonces se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, por lo que su ubicación, localización y delimitación física 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. Por tanto, la invocación de la segregación como uno de los fundamentos de las dudas de la registradora en la identidad de la finca no se ajusta a la doctrina al respecto formulada por este Centro Directivo, pues las descripciones registrales son exclusivamente literarias y pueden adolecer de cierta inexactitud.

Inexactitud que el propio legislador reconoce, cuando permite en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria la incorporación de la georreferenciación cuando las diferencias superficiales sean inferiores al 10% de la cabida inscrita, presumiendo una discordancia con la realidad física, a subsanar mediante expediente de concordancia, cuando sean superiores a ese 10% de la cabida inscrita.

5. Continúa diciendo la registradora en su nota de calificación que al declararse «sobre la finca respecto de la que se solicita la inscripción y sobre las colindantes, se hallan construcciones tipo chalés adosados, por lo que el límite de edificación será también la línea delimitadora de separación de las parcelas. Al declarar ahora el fin de obra de la finca de la que se solicita la inscripción, se produce un aumento de la superficie construida respecto consta según el Registro declarada, en todas las plantas de dicho chalé, y se declara además un galpón cobertizo de 21 metros cuadrados».

Por tanto, la registradora entiende que el aumento de obra no puede inscribirse puesto que dicho aumento de obra al estar delimitada la finca entre paredes medianeras invadiría las fincas colindantes.

La afirmación no puede ser mantenida. De la comparación de las descripciones inscritas y la que ahora se pretende inscribir y la apreciación de la realidad física que resulta tanto de la aplicación registral homologada para el tratamiento de bases gráficas, como de la existente en la Sede Electrónica del Catastro resulta que las construcciones no ocupan la totalidad de las parcelas, por lo que el aumento de obra, aunque estén delimitadas las mismas por vallados construidos, no tiene que implicar necesariamente invasión de una finca colindante, pues el aumento de superficie construida puede haberse producido sobre la parte de la finca no construida, como alegan los recurrentes.

Solicitándose la inscripción de la declaración obra nueva, el registrador, en aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, debe calificar que la superficie georreferenciada de la planta de la obra se ubica íntegramente sobre la superficie de la finca sobre la que se declara la construcción.

Los recurrentes acreditan la no invasión con la aportación del informe catastral de ubicación de construcciones, que es de resultado positivo, lo que indica que la planta de la superficie de la parcela ocupada por la construcción se ubica íntegramente sobre la georreferenciación de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca registral, a lo que se oponen los colindantes notificados, que alegan un solapamiento que no se aprecia en las aplicaciones informáticas indicadas, ni se acredita de ningún modo.

Por otro lado, de la comparación de las descripciones resulta que la superficie construida en planta baja, es decir, la que se asienta sobre el suelo, sobre el que se

proyectan las coordenadas de georreferenciación, prácticamente se mantiene idéntica, pues pasa de una superficie de 95 metros cuadrados (78 metros cuadrados destinados a vivienda y 17 metros cuadrados a garaje) a 99 metros cuadrados, 82 metros cuadrados destinados a vivienda y 17 metros cuadrados destinados a aparcamiento.

Ello determina que es difícilmente sostenible que el aumento de obra se produzca a costa de la superficie de las fincas colindantes.

No obstante, la registradora trata de fundar las dudas en la identidad de la finca 5.450 de Poio en el aumento de superficie construida que se produce en la planta primera alta, que pasa de 93 metros cuadrados a 95 metros cuadrados, que coincide con la disminución de superficie construida que se produce en la finca 5.449 de Poio, que tiene inscrita una superficie construida en planta primera de 89 metros cuadrados según Registro, que pasa a ser de 87 metros cuadrados en Catastro.

Esta afirmación tampoco puede ser mantenida, puesto que la diferencia superficial alegada se produce en planta alta primera, por tanto, no ubicada en el suelo sobre el cual se proyectan las coordenadas para formar la geometría de la finca. El aumento de superficie construida en planta baja realmente es de 4 metros cuadrados.

Por tanto, la invasión no se acredita, puesto que este aumento puede haberse proyectado hacia la línea delimitadora de las fincas, que no resulta alterada, o sobre la parte no edificada de la parcela, como alega el recurrente.

Y como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 30 de enero de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. De todo lo expuesto se deduce la ausencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno, que provoca la oposición del colindante, fundada seguramente en la errónea interpretación de lo que se solicita con el inicio del expediente. En el presente caso, el promotor del expediente acredita que toda la obra se ubica dentro de los 248 metros cuadrados de parcela, con el informe catastral de ubicación de construcciones y el informe del arquitecto don M. T. B., de fecha 25 de enero de 2022, que acredita la antigüedad de la construcción de la vivienda, que es de 1989 y del cobertizo que es de 2014, sin que hasta la fecha se haya producido reclamación o demanda alguna respecto de una perturbación, que se haya hecho constar en el Registro.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En consecuencia, esta Dirección General no se pronuncia respecto de otros motivos de oposición no recogidos en la nota de calificación de la registradora.

Todo ello determina la revocación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes, por no acreditarse la alteración de la realidad física, no estar fundadas objetivamente las dudas del registrador sobre la identidad de la finca.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 29 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.