

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17412 *Resolución de 12 de julio 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 de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se deniega la solicitud de inscripción de la rectificación superficial y la georreferenciación alternativa de una finca registral, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado alegaciones por uno de los titulares colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don J. J. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, Clara Patricia González Pueyo, por la que se deniega la solicitud de inscripción de la rectificación superficial y la georreferenciación alternativa de una finca registral, una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse formulado alegaciones por uno de los titulares colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de diciembre de 2022 por don J. J. P., cuya firma estaba legitimada, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral número 13.422 del término municipal de Sanlúcar la Mayor, con su consiguiente rectificación de descripción.

II

Presentada el día 5 de diciembre de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, y una vez tramitado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Documento: Instancia Privada de Representación Gráfica Alternativa. Fecha del documento: 01/12/2022. Fecha de presentación: cinco de diciembre del año dos mil veintidós. Entrada: 7377/2022. Asiento de Presentación: 1106 del Diario: 260. Presentante: J. P., J.. Incidencias: Con fecha veintidós de diciembre de dos mil veintidós, se califica negativamente, prorrogándose en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Con fecha diez de enero de dos mil veintitrés se aporta telemáticamente Informe de Validación Gráfica frente a Parcelación Catastral, y certificación gráfica y descriptiva de Catastro.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Iniciada tramitación de procedimiento del artículo 199 LH para inscribir la representación gráfica alternativa de la finca, se han realizado las notificaciones a los titulares colindantes y titular del derecho de hipoteca sobre la misma, llegado al vencimiento del asiento de presentación sin que hubiese culminado el procedimiento por retrasos producidos en las notificaciones efectuadas, se practicó con fecha seis de marzo de dos mil veintitrés, anotación por imposibilidad del registrador. Habiendo formulado alegaciones el titular registral de la finca registral colindante 13.424 de

Sanlúcar la Mayor (Don J. L. M. S.) oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica alternativa, alegando que dicha representación gráfica alternativa propuesta por el promotor, da un resultado de parcela con una superficie de doscientos setenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados –278,70 m²–, invadiendo manifiestamente metros cuadrados de su propiedad, pues dicha parcela, que es la resultante número 12 del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle Número dos de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, quedó inscrita, en virtud de dicho Proyecto de Reparcelación, con la superficie de solar de doscientos treinta y seis metros, noventa y un decímetros cuadrados –236,91 m²–, no habiéndose celebrado, con posterioridad a la inscripción del Proyecto ninguna modificación que afecte al mismo, ni a sus parcelas resultantes.

1. Normativa de aplicación.

Dispone el artículo 9 de la Ley hipotecaria que:

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Por su parte, el artículo 199 de la Ley hipotecaria, dispone:

Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

2. Doctrina de la DG:

Por su parte, es doctrina consolidada de la DG que: a) la registración de un exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

Que en cuanto a la naturaleza del Procedimiento y la intervención y oposición de colindantes, la DG tiene declarado que “Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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”... Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador...

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos 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”.

Resoluciones de la DGRN de 19/7/2016, 18/12/2017, 26/1/2018, o 22/12/2021 entre otras.

3. Resolución.

A la vista de los antecedentes narrados, la Registradora que suscribe ha resuelto no acceder a la inscripción de la rectificación superficial e inscripción de la base gráfica alternativa solicitada, por no resultar de manera indubitada que dicha rectificación se deba a meros errores descriptivos de la finca en el Registro, sino que puede resultar de la incorporación de una porción de una parcela colindante, cuya titularidad ha resultado controvertida por la oposición del titular registral de la finca colindante.

Contra a presente calificación (...)

Sanlúcar la Mayor, a veinte de abril del año dos mil veintitrés. La Registradora, Fdo: Clara Patricia González Pueyo».

Se solicitó calificación sustitutoria, que recayó en el registrador de la Propiedad de Camas-Santiponce, don Santiago Molina Illescas, quien confirmó la calificación, mediante nota de calificación negativa de fecha 30 de mayo de 2023.

III

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don J. J. P. interpuso recurso el día 19 de mayo de 2023, el mismo día de la solicitud de la calificación sustitutoria, y antes de haber recibido la misma confirmando la nota de calificación de la registradora sustituida, mediante escrito el que alegaba lo siguiente:

«Considero que la calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad es incorrecta por los siguientes motivos:

– Se ha demostrado mediante informe pericial aportado, con visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, realizado por C. L. Q., Perito Arquitecto Superior, que la parcela objeto de esta petición ha tenido diferentes delimitaciones gráficas. En estas diversas delimitaciones gráficas están recogidas en las normativas urbanísticas mediante sus respectivos levantamientos gráficos y se aprecian como existen errores de medición en cada uno de ellos. Siendo la última de las normas regulatorias recogidas la Licencia de Primera Ocupación, con fecha de 11/06/2009. Cabe recordar que las Licencias de Primera Ocupación otorgan las autoridades municipales en España para certificar que una vivienda cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad.

– Queda acreditado de forma fehaciente mediante el informe pericial de la Perito Arquitecto Superior y mediante el informe del Área de Urbanismo del Excmo. Ayto. de Sanlúcar la Mayor, que la parcela objeto de este documento era conforme a la ordenación urbanística en el momento de la expedición de la Licencia de Primera Ocupación. Esta conformidad con dicha ordenación urbanística, solo se pudo cumplir mediante una delimitación física de la parcela que hizo que tuviera una superficie de 278 m². (Ya que las Normas Subsidiarias, a partir de ahora NNSS, establecen en su art. 53 bis, que la separación de las edificaciones con los linderos debe ser de una distancia mínima de 3 metros).

– Esto puede corroborarse en el informe pericial con las ortofotos que se plasman en él en la Imagen 2. Ortofoto año 2008. Fase de construcción de obra. Se consigue la Licencia de Ocupación un año después (2009). Y en la Imagen 1. Ortofoto Año 2016. Aparece la delimitación de las parcelas definitiva (cuya morfología y superficie no se han modificado). En ambas imágenes la parcela tiene una superficie de 278 m².

– Desde el primer reformado de proyecto básico y de ejecución, hasta la obra terminada, se delimitó físicamente la superficie de la parcela en 278 m², como así demuestran las ortofotos mencionadas. Esa modificación es la que consiguió que se otorgase la licencia de 1.^a ocupación (y que se cumpliesen las debidas normas urbanísticas de habitabilidad).

– Es, por tanto, que se demuestra de manera inequívocamente que la parcela tuvo y debe tener 278 m² y que, solo mediante la incorporación de forma inapropiada de una porción de esta parcela por parte de la parcela colindante (cuyo propietario, J. L. M. S., fue a su vez promotor inmobiliario de las parcelas que son objeto de este documento), es cuando puede tener una dimensión menor a la indicada.

– Además, como apoyo a la argumentación de la petición de la inscripción de Rectificación de la Descripción de Finca con Base Gráfica Alternativa (art. 199.2 Ley Hipotecaria) en el Registro de la Propiedad; el propio Ayto. de la localidad, en el informe que emitió el Área de Urbanismo y que le fue notificado tanto a quien suscribe como la otra parte implicada (el vecino/promotor de la parcela colindante), llegaba a las conclusiones de que:

– “La solución para que se restituya la legalidad urbanística requiere que se recuperen las separaciones al lindero de las edificaciones”.

– “Procede instar al propietario de La parcela en c/ (...) (vecino promotor y propietario de la parcela colindante) que se restituya la legalidad urbanística de este Lindero entre Las dos parcelas n.º 12 y 14 del proyecto de Compensación.”

– Tras haberle notificado el Ayto. al propietario de la parcela colindante el informe con el contenido de los párrafos anteriores, a día de hoy no ha cumplido con lo ordenado por parte del Ayto. y restituido la legalidad urbanística recuperando las separaciones a lindero de las edificaciones.

– La argumentación del propietario de la parcela colindante (a su vez promotor de ambas parcelas) es la de basarse en un 2.º Reformado del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle n.º 2. Este reformado es de septiembre de 2004. En él la parcela tiene una superficie menor.

– Esta argumentación es fácilmente desmontable debido a varios planteamientos:

– Del mismo mes y año (septiembre de 2004) se emite existe una Memoria de proyecto básico y de ejecución. En esta Memoria existe una representación gráfica de la parcela con diferente morfología a la que aparece en el 2.º Reformado del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle n.º 2. En la representación gráfica de la Memoria se intenta respetar las NNSS para que haya un retranqueamiento de 3 metros desde la fachada a los linderos. Pero se detecta error en el cálculo del área de la parcela, por lo que las dimensiones de la parcela deben ser mayores a lo indicado. (Informe Técnico Pericial aportado. Ilustración 2 y 3. Memoria de proyecto básico y de Ejecución. Sep. 2004).

– Con posterioridad a ese 2.º Reformado, existe otra normativa más actual (enero de 2007), el 1.º Reformado del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle N.º 2, de las NNSS de Sanlúcar la Mayor. En este 1.º Reformado la representación gráfica de la parcela es igual que en la Memoria de Proyecto Básico y no igual a la del 2.º Reformado del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle n.º 2 (en el cual basa su argumentación y defensa el vecino de la parcela colindante, el promotor inmobiliario).

– Sin ánimo de acusar a nadie en concreto y menos sin pruebas que lo corroboren, es de conocimiento popular que en los años del llamado “boom inmobiliario” muchos promotores inmobiliarios realizaron todo tipo de artimañas para no declarar impuestos y ganar más dinero con la venta de viviendas. Entre estas artimañas están la de hacer proyectos urbanísticos donde a nivel normativo consten unos metros cuadrados y en la realidad sean más metros cuadrados de los que quedan reflejados en la norma. De esta manera muchos promotores vendían viviendas por más dinero del que luego declaraban al fisco (con la estrategia y cobertura legal de que los metros cuadrados que costaban en el Registro de la Propiedad eran menos que los que había en realidad).

– Reitero en que no se pueden hacer acusaciones sin pruebas, pero existen diversas sentencias que corroboran la práctica habitual de lo indicado en el párrafo anterior. Por lo cual, existe la posibilidad de que haya una situación que podría generar un conflicto de interés por parte del vecino propietario de una parcela colindante a la mía, ya que dicho vecino estuvo involucrado en la promoción de las parcelas, lo cual podría haber influido en la modificación de los metros cuadrados de mi parcela, resultando en un beneficio para él.

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado:

Que se tenga por presentado este recurso potestativo gubernativo junto con los documentos adjuntos y se admita a trámite.

Que se requiera al Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, para que emita el informe correspondiente sobre la cuestión planteada en este recurso.

Que, tras la tramitación oportuna, se dicte resolución en la que se revoque la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1 y se ordene la inscripción de la rectificación superficial y base gráfica alternativa conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral número 13422.»

IV

La registradora de la Propiedad 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, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo 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, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 de octubre y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7, 14 y 27 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 23 de febrero, 30 de marzo, 17 y 27 de abril y 23 de mayo de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con su consiguiente rectificación de la superficie, durante su tramitación se presentan alegaciones por un colindante, don J. L. M. S. P., titular de la finca registral colindante 13.424 de Sanlúcar la Mayor, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica alternativa, alegando que la misma tiene una superficie de 278,70 metros cuadrados, invadiendo su propiedad, pues dicha parcela, la resultante número 12 del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle número 2 de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, quedó inscrita, en virtud de dicho proyecto, con una superficie de solar de 236,91 metros cuadrados, sin haberse modificado su descripción con posterioridad.

2. La registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

3. El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, que la parcela objeto del expediente ha tenido diferentes delimitaciones gráficas recogidas en las normativas urbanísticas mediante sus respectivos levantamientos, apreciándose errores de medición en cada uno de ellos, siendo la correcta la amparada por la licencia de primera ocupación de 11 de junio de 2009, donde el Ayuntamiento certifica que la vivienda cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, que solo puede cumplirse con una delimitación física de la parcela que tenga una superficie de 278 metros cuadrados, debiendo existir una separación de la edificación con los linderos de 3 metros cuadrados. El recurrente aporta informe del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, en el que se indica que para restituir la legalidad urbanística infringida por el propietario de la finca registral 13.424 deben recuperarse las separaciones al lindero de las edificaciones, instando al propietario de la misma a que a que restituya la legalidad urbanística de este lindero entre las dos parcelas número 12 y 14 del proyecto de compensación, sin que a día de hoy lo haya realizado, basándose dicho propietario en la existencia de un segundo plano reformado del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalle número 2, de septiembre del año 2004, donde la parcela tiene una superficie menor.

4. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se

invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

5. En el presente caso, la registradora invoca únicamente la oposición del colindante opositor notificado. Pero, no existiendo invasión de dominio público ni de finca colindante con georreferenciación inscrita, procede analizar la oposición del colindante, para determinar si el registrador puede basar en ella su juicio razonado y objetivo sobre la posible existencia de una contienda latente, que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por ser cuestión reservada al acuerdo de las partes o a la competencia de los tribunales, en procedimiento seguido contra el titular registral.

6. Procede, por tanto, partir de la descripción registral de la finca 13.422 de Sanlúcar La Mayor, la cual se describe en la inscripción 1.^a como: «Urbana: Parcela número 12, parcela edificable para una vivienda unifamiliar aislada de forma trapezoidal, que limita al Norte con parcela 26 (áreas libres), al Sur con el viario de la urbanización, al Este con parcela 14, y al Oeste con parcela 10. Tiene una superficie total de 236,91 metros cuadrados. Características urbanísticas: Uso: residencial aislada. Tipología C de las N. N. S. S. de Sanlúcar La Mayor. La finca de este número es una de las resultantes de del Proyecto de Compensación del Estudio de Detalles número 2 de las N. N. S. S. de Sanlúcar La Mayor. Cargas: Afección urbanística: queda afecta al pago de 1,9647211% de la cuota de urbanización equivalente a 3.476,34 céntimos». En la inscripción 2.^a, manteniendo la misma descripción, se declara sobre ella una obra nueva en construcción, para la cual se obtuvo la preceptiva licencia municipal, autorizando las obras del proyecto presentado, donde las parcelas tenían la descripción y superficie que resultan del Registro. Posteriormente, en la inscripción 7.^a, de fecha 23 de septiembre de 2021 se inscribe la representación gráfica de la finca objeto del expediente, siendo la misma de origen catastral, pues la finca 13.422 se corresponde con la parcela catastral con referencia: 8314038QB4481S0001YP, en la que se dice que la superficie de la obra ocupada por la edificación ocupa la totalidad de la superficie de la finca. Y con esta descripción y superficie, el recurrente se adjudica la finca, según consta en la inscripción 8.^a de fecha 26 de octubre de 2021, junto con su esposa, por mitades indivisas en régimen de separación de bienes.

7. Por tanto, cuando el recurrente adquiere la finca esta ya tiene la georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, por lo que se presume que tiene la ubicación y delimitación gráfica que resulta del Registro. Y aunque, como ha declarado la resolución de esta Dirección General de 14 de septiembre de 2022, la base gráfica registral no es inalterable, pues puede modificarse cumpliendo los requisitos previstos por el Título VI para ello, ello tiene como límite la no alteración de la realidad física de la finca, manifestada por la modificación perimetral y superficial, que se acredita con la cartografía catastral histórica, que es de tal entidad que justifican las dudas de identidad del registrador calificador, como ocurría en el caso de la resolución citada.

8. Procede analizar si se cumple la doctrina de este Centro Directivo sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, reiterada en multitud de Resoluciones, como las de 20 de junio de 2022 o 30 de marzo y 27 de abril de 2023, entre otras, en virtud de la cual:

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

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita correspondiente con otra finca colindante, cuyo titular registral presenta alegaciones, entendiéndose la registradora que las dudas en la identidad de la finca derivan del aumento de superficie y del cambio de morfología de la finca registral 13.422, la cual procede de reparcelación derivada de proyecto de compensación, hecho que determina que la modificación de la misma solo puede tener lugar siguiendo el mismo procedimiento de transformación urbanística, que originó la finca de reemplazo. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de febrero de 2023, aunque la rectificación descriptiva de una finca resultante de expediente administrativo de reorganización de la propiedad exige la rectificación del título original, o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, debe admitirse su rectificación sin cumplir estos requisitos, cuando no existe duda alguna de la correspondencia de la finca inscrita con la parcela catastral que resulta de su certificación catastral descriptiva y gráfica, aportada para acreditar esa rectificación. Esta doctrina es también extensible al caso en que se aporte una georreferenciación alternativa. Y este es, precisamente, el requisito que falla en el presente caso, pues la finca que se inscribe es la que resulta del proyecto de compensación y no varía en los sucesivos asientos registrales. Mientras, la parcela catastral va modificándose, como demuestra la cartografía catastral histórica aportada por el colindante alegante, modificándose el trazado del lindero que separa ambas propiedades, sin que la misma haya sido consentida por el titular registral de la finca 13.424, a quien el Registro de la Propiedad ha de proteger. En este mismo sentido se pronunció previamente la Resolución de este Centro Directivo de 4 de abril de 2022, cuando rechazó la inscripción de la representación gráfica alternativa, al amparo del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir oposición fundada del colindante, porque la práctica de dicha inscripción hubiera significado inscribir una nueva reordenación de la propiedad, distinta de la fijada en el expediente de equidistribución correspondiente, la cual, además está bajo la salvaguardia de los tribunales, al haberse inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 1, párrafo tercero, 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.»

La registradora ha expresado en su nota de calificación que hay una invasión manifiesta de la finca colindante, que resulta del escenario de calificación generado por la citada aplicación informática homologada, basando su calificación en dicha invasión manifiesta. Dicho solapamiento entre georreferenciaciones también resulta del Informe Catastral de Validación Técnica de la georreferenciación alternativa, que es de resultado negativo, precisamente por afectar a la parcela catastral colindante por el oeste.

«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.»

En el presente caso, la imprecisión no deriva de la descripción literaria, que coincide con su georreferenciación inscrita, sino de la solicitud del promotor del expediente que pretende hacer constar una nueva descripción y georreferenciación de la finca, distinta de la que resulta inscrita.

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

En el presente caso se ha manifestado oposición por parte del colindante catastral y registral por el lindero norte, don J. L. M. S. P., quien alega que la georreferenciación alternativa presentada invade la finca de su propiedad, aportando los planos derivados de la junta de compensación, en la que resulta que las parcelas 12 y 14 del proyecto tienen las mismas superficies en dicho plano que las que figuran en el Registro y que aparecen diferencias de geometría entre dichas parcelas 12 y 14 del proyecto de compensación respecto a la de la georreferenciación alternativa que ahora se presenta, sin que resulte asiento registral que acredite dicha modificación.

El colindante alega, además que, de admitirse dicha modificación, su finca, que según el plano del proyecto de compensación y el Registro mide 249,29 metros cuadrados resultaría minorada en su superficie. Aporta, además, la cartografía catastral histórica que acredita la sucesiva modificación del trazado del lindero entre las fincas 13.422 y 13.424, hasta dejar la finca 13.424 en forma triangular, frete a la forma trapezoidal que tenía en el plano del proyecto de reparcelación, que fue el que determinó el acceso registral de las fincas de reemplazo. Dicha inscripción se produjo el 3 de enero de 2005 y es la realidad jurídica a la que debe atender el registrador en su calificación registral. Resultando de todo ello que, el lindero separador de ambas propiedades ha ido reduciendo la extensión de la finca 13.424 en beneficio de la 13.422, sin consentimiento de su titular y sin cumplir los requisitos exigidos por la legislación urbanística e hipotecaria.

«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, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión de parte de su finca registral 13.424 en la georreferenciación alternativa de la finca 13.422, objeto del expediente y colindante con la suya, ambas del término municipal de Sanlúcar la Mayor. Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno de 3 metros, o mejor dicho sobre el trazado del lindero, que no puede ser resuelta por la registradora en sede del procedimiento registral ni por esta Dirección General, en sede de recurso, por carecer de competencia para ello.

9. Analizada esta doctrina, procede recordar también que 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.

Y 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 fundos 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». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia. Y ello porque en el ámbito del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, y la documentación aportada por quien se opone a la inscripción solo tiene por objeto justificar su alegación, para que el registrador califique si, a su juicio, hay controversia o no, la cual, de existir solo puede resolverse judicialmente y no por el registrador o la Dirección General en sede de recurso, como declararon las Resoluciones de 27 de septiembre de 2022 o 7 de abril de 2023, entre otras.

Como consecuencia de lo anterior, tampoco puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa, si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y deriva de la notificación a los colindantes y de la oposición formulada por uno de los notificados, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022, máxime cuando aporta justificación documental de lo que alega, la cual coincide con el contenido del Registro.

10. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca registral 13.424 colindante, en contra del consentimiento de su titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

11. No pueden ser atendidas las alegaciones del recurrente cuando declara: «se ha demostrado mediante informe pericial aportado, con visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, realizado por C. L. Q., Perito Arquitecto Superior, que la parcela objeto de esta petición ha tenido diferentes delimitaciones gráficas». Esta es una situación indudable, pero que no puede ser valorada por el registrador calificador, puesto que las sucesivas delimitaciones gráficas, como abstracción de la realidad física, no se han convertido en jurídicas mediante su acceso registral, cumpliendo con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, circunstancia que ha de ser objeto de calificación registral. Por tanto, esas sucesivas delimitaciones gráficas no se han convertido en realidad o sustancia jurídica, por lo que no pueden ser atendidas por el registrador.

Continúa declarando el recurrente que «estas diversas delimitaciones gráficas están recogidas en las normativas urbanísticas mediante sus respectivos levantamientos gráficos y se aprecian como existen errores de medición en cada uno de ellos. Siendo la última de las normas regulatorias recogidas la Licencia de Primera Ocupación, con fecha

de 11/06/2009. Cabe recordar que las Licencias de Primera Ocupación otorgan las autoridades municipales en España para certificar que una vivienda cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad». Las posibles modificaciones urbanísticas no tienen constancia registral, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta por el registrador al calificar, puesto que las mismas deben cumplir con un procedimiento y unos requisitos, como por ejemplo la citación a colindantes, que se desconoce si se han cumplido en el presente caso, toda vez que su hipotética titulación no ha tenido acceso al Registro, a pesar de ser su inscripción obligatoria. Por otro lado, el otorgamiento de la licencia de primera ocupación no es el título adecuado para obtener la rectificación de la descripción de una finca, puesto que lo único que acredita es que la ejecución de la construcción se ha ajustado al proyecto para el cual se concedió la licencia y que la edificación es apta para el uso que ha sido autorizado por las normas urbanísticas. Por otro lado, la licencia de obras se otorga con la descripción de la parcela 12 resultante del proyecto de compensación, por lo cual en ese momento era conforme con las disposiciones resultantes de las normas subsidiarias, razón por la que se le da la licencia, ocupando la obra nueva que se declaró la totalidad de la superficie de la parcela, lo que no ocurriría si se admitiese la inscripción de la georreferenciación. Y esa situación no puede venir alterada por la sola concesión de la licencia de primera ocupación, sin que se hayan reflejado en el Registro las hipotéticas modificaciones urbanísticas de la parcela. Si existe alguna indisciplina urbanística en la finca registral 13.424, como parece insinuarse en el informe de la Alcaldía presentado por el recurrente, no es este el procedimiento adecuado para ventilar tal circunstancia, pues lo que procede es la incoación del correspondiente expediente de infracción urbanística en la finca 13.424, solicitando su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

De igual modo toda la documentación presentada para determinar que la finca no tiene la superficie registral sino los 278 metros cuadrados que se derivan de la georreferenciación alternativa no destruyen la aplicación de los principios hipotecarios, que protegen la descripción de la finca registral 13.424 y 13.422, que se practicaron en el año 2005 y que responden a una realidad física diferente de la ahora pretendida, sin que dichas posibles modificaciones hayan tenido acceso registral. Y es a la realidad registral a la que debe atender el registrador calificador, sin poder tener en cuenta toda la información urbanística que el recurrente enumera en el escrito de interposición del recurso, que no evidencian más que la existencia de actos urbanísticos posteriores que no han tenido acceso al Registro, desconociéndose si se ha seguido el procedimiento adecuado para ello y si el titular registral de la finca registral 13.424 ha sido citado en los mismos, para evitar su indefensión.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia».

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de

cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 12 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.