

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10413** *Resolución de 31 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. M. G. y por don A. L. R. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 24 de mayo de 2021 ante el notario de Torrelavega don Alberto García Alija, con el número 894 de protocolo, se procedió a la rectificación de la descripción de la finca registral número 14.840 de Val de San Vicente para su coordinación con el Catastro y a la declaración de una obra nueva terminada hacía más de cuatro años, conforme al régimen del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos.

La escritura pública autorizada por el Notario de Torrelavega Alberto García Alija, con el número 894/2021 de su protocolo, de fecha 24 de mayo de 2021, que ha sido presentada el día 20 de diciembre de 2021, bajo el asiento número 416, del tomo 73 del Libro Diario, tiene por objeto la rectificación de descripción de la finca registral 14.840, su coordinación con catastro y la declaración de una obra nueva terminada prescrita. Citada finca figura descrita en el Registro como una casa vivienda de planta baja y sala y cuadra con pajar en alto de 65 m<sup>2</sup> y corral de servicio de 26 m<sup>2</sup>, y ahora, según resulta del título calificado, y antes de la declaración de la obra nueva, se describe nuevamente según catastro como un edificio que consta de vivienda de planta baja y sala y cuadra con pajar en alto de 65 m<sup>2</sup> construido sobre una parcela de terreno de 156 m<sup>2</sup>; en cuanto a los linderos, se conserva el lindero fijo al sur, camino o calle pública y se modifican el resto, que linda con particulares, solicitándose que se registre la citada modificación de cabida y linderos conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria conforme a su base gráfica catastral.

Calificada la Representación Gráfica Catastral cuya inscripción se solicita, se observa un obstáculo registral al solapar esta en parte con otras dos Representaciones Gráficas Inscritas, las correspondientes a las fincas registrales 20.616 y 20.617, y

coordinadas gráficamente con catastro a raíz de su inmatriculación en fecha 17 de abril de 2018.

Solicitado por este Registro al catastro informe de los antecedentes físico-económicos de la finca cuya rectificación se solicita, y consultados estos, resulta de los mismos que solar tenía en el año 1997 una superficie de 119 m<sup>2</sup>; que en el año 2017 según el expediente catastral 78536.90/17 se realizó una "rectificación de errores materiales (físico-ec)" sin que se alterase la superficie del solar que continuó en 119 m<sup>2</sup>; en el año 2019, según el expediente número 715632.39/18 se realizó una "subsanción de discrepancias (físico-económico)" quedando la parcela catastral con una superficie de 109 m<sup>2</sup>; y por último, en el año 2021, según el expediente número 212026.39/208 se realizó otro procedimiento de "subsanción de discrepancias (físico-económico)" quedando la parcela catastral con la superficie de 156 m<sup>2</sup> que tiene en la actualidad, no respetándose la coordinación catastro/registro existente desde la fecha de la inmatriculación de las fincas colindantes antes citada.

#### Fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dice: "Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro", y el artículo 98 de su Reglamento lo complementa en la siguiente forma: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, señala que: "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley".

Sobre procedimientos que permiten inscribir rectificaciones descriptivas y de superficie y linderos, El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria dice: «1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. (...) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y 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. (...) La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. (...) En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará

al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. 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. (...)

Doctrina de la DGRN en sus Resoluciones de fechas 17 de noviembre de 2015, 22 de abril y 30 de junio de 2016.

Las RDGRN de 22 de abril y 30 de junio de 2016, reiterando la de 17 de noviembre de 2015, delimita los medios hábiles para proceder al a rectificación de la descripción de la finca, es decir, rectificar una descripción errónea del asiento registral sin que se altere la realidad física de la finca mal descrita, entre los cuales se encuentra los que permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices – pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria, con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados previa a la práctica de la inscripción registral, si procede, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el "Boletín Oficial del Estado", publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 dice:

"Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro."

Se suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos solicitada al encontrarnos con un obstáculo registral consistente en que una parte de la representación gráfica catastral solicitada coincide en parte con la Representación Gráfica Georreferenciada de dos fincas registrales inscritas, que quedaron coordinadas gráficamente con catastro el día 17 de abril de 2018, fecha de su inmatriculación, y en consecuencia se suspende igualmente la declaración posterior de obra nueva terminada, al no poder cumplir con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, dado que la

misma se encuentra justo en la colindancia con las dos citadas fincas afectadas y no poderse verificar que la edificación declarada se ubica dentro de la finca registral y no invade colindantes.

La citada coincidencia de la base gráfica catastral solicitada con la base gráfica georreferenciada de las fincas inscritas se materializa en cuanto a una superficie de 39,185 m<sup>2</sup> con la finca registral 20616, CRU 39025000002382, y en cuanto a una superficie de 6,2775 m<sup>2</sup> con la finca registral 20617, CRU 39025000002399, verificable en el Geoportal de los Registradores según los siguientes link de acceso:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idVisor=2&idufir=39025000002382>.  
<https://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html?idVisor=2&idufir=39025000002399>.

Téngase en cuenta lo dispuesto en los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, así como lo dispuesto en la 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, que en el punto 1 del Anexo I define el estado de "finca coordinada" en los siguientes términos: "1. Finca coordinada - Situación definida: Finca con la representación catastral inscrita vigente a la fecha de la coordinación. El estado de coordinación siempre ha de estar referido a la fecha en la que se practica la inscripción de la representación gráfica catastral. Efectos en el proceso de coordinación: Conlleva los efectos jurídicos establecidos en el artículo 10.5 de la Ley hipotecaria, por tanto «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real".

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, once de enero del año dos mil veintidós.–El registrador (firma ilegible) Fdo. Asier Fernández Ruiz.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. M. G. y don A. L. R. interpusieron recurso el día 3 de marzo de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primera. Antecedentes.

Con fecha 24/04/2018 se recibe por doña M. P. M. G. notificación de inmatriculación de finca practicada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria respecto a dos fincas colindantes a la finca registral 14.840 de su titularidad, concretamente respecto a las hoy fincas registrales 20.616 y 20.617.

Consultada por dicha Sra. la falta de coincidencia en el Registro de la Propiedad, en el registro le indican que debe aclararlo con el catastro y encarga a un arquitecto superior un informe que incluya el correspondiente levantamiento topográfico.

Igualmente, de forma sucesiva se recibe por doña M. P. M. en mayo de dicho año 2018 comunicación de Acuerdo de Inicio de Procedimiento de Subsanción de Discrepancias de la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria en relación con dichas fincas (Expediente 00147420.39/18), comunicación de acuerdo inicio de procedimiento que tiene fecha 30/4/2018.

Dicho expediente iniciado de oficio, tenía su origen en las modificaciones catastrales iniciadas al parecer en el año 2017, de las cuales no se había dado traslado a esta parte, a los efectos de conciliar la descripción catastral con la realidad.

Así, con fecha 31/05/2018 se presentan en plazo las correspondientes alegaciones en el Expediente 0147420.39/18 en la Gerencia Regional del Catastro en Cantabria,

interesando en el expediente de subsanación de discrepancias iniciado se rectifique correctamente la finca, que tiene un muro de bloques de hormigón de dos metros de altura que la delimita en la colindancia con las fincas objeto de inmatriculación, dado que según la delimitación catastral que le trasladan parte del terreno dentro de sus muros y de su propia casa, de las que siempre ha tenido la posesión, se lo grafían en el Catastro formando parte de la finca colindante (...)

Que, dado que dicho expediente de resolución de discrepancias no terminaba de resolverse, con fecha 04/08/2020 se presenta nuevamente escrito, esta vez telemáticamente y con CSV (...) haciendo constar que:

"Pues bien, dado que a día de hoy no se ha resuelto por esta Gerencia el expediente y por tanto, tampoco se ha procedido a llevar a cabo la rectificación catastral, es por lo que nuevamente pasamos a reproducir las alegaciones ya realizadas en su día, a fin de que se acuerde la rectificación catastral solicitada."

A dicho escrito se unía tanto el escrito de fecha 31/05/2018 como el informe técnico del Sector Arquitectura, S.L.P. elaborado por el Arquitecto Superior don J. A. S. F. al que se incorporaban los ficheros GML con la georreferenciación de las fincas (...)

No obstante, no siendo firme la modificación operada en el referido expediente catastral de 2017, y estando en trámite una subsanación de discrepancias con expediente abierto en 2018, se tiene por válida la representación gráfica catastral de las fincas colindantes (hoy registrales 20.616 y 20.617), inmatriculándose de forma incorrecta con la representación gráfica, habida cuenta que se tiene en cuenta una representación que no era firme en cuanto a la de 2017 y que estaba pendiente de resolución en cuanto a la de 2018.

Del expediente catastral de resolución de discrepancias ha sido dado traslado a los colindantes, incluidos los titulares de las fincas registrales 20.616 y 20.617, realizándose la rectificación de la delimitación "de acuerdo con el plano que se proporcionó a los interesados", que es la coincidente con la realidad.

Así, no es hasta el 18 de enero de 2021 cuando finaliza la subsanación de discrepancias iniciada primero en 2017 y después en 2018 mediante Acuerdo de Alteración de la Descripción Catastral, al a cuya resolución asignan el número de Expediente: 00212026.39/20, Documento: 02666439.

En dicho acuerdo consta textualmente:

"Acuerdo de alteración de la descripción catastral.

Esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas, una vez realizadas las comprobaciones oportunas y tras examinar la documentación aportada y las alegaciones formuladas se ha procedido a la rectificación de la delimitación de la finca de referencia, de acuerdo con el plano que se proporcionó a los interesados, modificación que afecta esencialmente a las parcelas 2523030-UP80228, 2623042-UP8022S y que indirectamente supone la corrección de la delimitación de la parcela 2523031-UP8022S, pues esta mantiene la cabida, eliminándose el retranqueo que se producía en el porche de la misma y establecerse una línea recta de norte a sur en el lindero oeste de la misma. Se corrige la cabida 2523042-UP8022S de 747 a 713 metros por el trazado correcto de la parcela 2523030-UP8022S y se reducen dos metros la cabida 2523041-UP8022S, por la misma circunstancia indicada anteriormente. Se adjunta plano de la nueva delimitación de las fincas después de la actual modificación. en el procedimiento de Subsanación de discrepancias tramitado, acuerda inscribir la alteración catastral acreditada de los inmuebles que se relacionan (total inmuebles:1), conforme a los datos que se detallan en el presente acuerdo. (...)"

Segunda. De la información cartográfica y catastral a que se refiere la nota de calificación:

Según la nota de calificación, se habría realizado la misma sobre una información desconocida para esta parte, de la que no se le ha dado traslado, e inexacta, de tal

forma que su falta de traslado causa indefensión, al impedir su conocimiento en su integridad, al hacerse constar expedientes que, como queda acreditado con la documentación presentada, no coinciden ni en número de expediente ni en fechas, y omitiéndose además la Resolución definitiva del expediente subsanación catastral entre las fincas inmatriculadas y de esta titularidad, así como las notificaciones y falta de oposición de los colindantes:

Así, según la nota de calificación:

"Solicitado por este Registro al catastro informe de los antecedentes físico-económicos de la finca cuya rectificación se solicita, y consultados éstos, resulta de los mismos que solar tenía en el año 1997 una superficie de 119 m<sup>2</sup>; que en el año 2017 según el expediente catastral 78536.90/17 se realizó una 'rectificación de errores materiales (físico-ec)' sin que se alterase la superficie del solar que continuó en 119 m<sup>2</sup>; en el año 2019, según el expediente número 715632.39/18 se realizó una 'subsanación de discrepancias (físico-económico)' quedando la parcela catastral con una superficie de 109 m<sup>2</sup>; y por último, en el año 2021, según el expediente número 212026.39/208 se realizó otro procedimiento de 'subsanación de discrepancias (físico-económico)' quedando la parcela catastral con la superficie de 156 m<sup>2</sup> que tiene en la actualidad, no respetándose la coordinación catastro/registro existente desde la fecha de la inmatriculación de las fincas colindantes antes citada."

Se hace constar la existencia del Expediente Número 78536.90/17, en el que se habría realizado una «rectificación de errores materiales (físico-ec)», no notificada a esta parte -sin que se alterase la superficie del solar que continuó en 119 m<sup>2</sup>, pero no la forma-; se omite el expediente abierto de forma simultánea a la inmatriculación de subsanación de discrepancias Expediente 0147420.39/18, que es el fundamental donde se realizan las alegaciones. para que se proceda a la correcta subsanación; se aluda a un Expediente de 2019 que esta parte desconoce (Expediente número 715632.39/18), y finalmente no se alude ni a la tramitación del expediente de 2018 al que se le asigna el nuevo número de expediente 00212026.39120, que es el que definitivamente, sin oposición alguna, fija la representación gráfica correcta de las fincas.

Tercera. Esta parte desconoce las relaciones o comunicaciones existentes entre la Gerencia Territorial del Catastro y el Registro de la Propiedad, pero lo que es evidente en la aplicación del Derecho, es que el Registro de la Propiedad no puede tener en consideración una certificación catastral existiendo en ese momento un expediente administrativo de modificación o subsanación de discrepancias que puede resultar contrario, debiendo haberse exigido, como para cualquier otro documento administrativo la constancia de la firmeza de dicha representación gráfica o la certificación de inexistencia de expediente administrativo abierto; pues ello únicamente puede conllevar, a lo que ha sucedido en el presente expediente, en el que se ha considerado por el Registro de la Propiedad la representación gráfica de una finca, y de los metros que de ella resulta, sin que la misma haya adquirido firmeza en el Catastro.

Siguiendo el criterio mantenido hasta ahora por este centro directivo, las resoluciones de autoridades administrativas, dictadas con arreglo a las leyes en asuntos de su competencia, tienen la misma fuerza que las de los Tribunales siempre que tengan carácter firme. En consecuencia, la calificación de tales documentos debería haberse ajustado al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, aunque en relación con el judicial el Registrador goza de mayor libertad para calificar, especialmente si se trata del examen de los tramites esenciales del procedimiento.

En esa línea, respecto a las distintas resoluciones y certificaciones de órganos administrativos, y las exigencias del documento administrativo para que el mismo acceda al registro, solo como meras notas las siguientes resoluciones:

– La Resolución DGRN 31/10/2019, que termina afirmando:

"(...) Por lo que, tratándose de un acto emanado de Junta de Gobierno Local, el mismo pone fin a la vía administrativa, pero es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, por lo que en el presente expediente no consta acreditada la firmeza del acto administrativo, que no puede presumirse en ningún caso.

En el Derecho administrativo no deben identificarse los actos administrativos firmes y los que ponen fin a la vía administrativa, ya que un acto que pone fin a la vía administrativa puede efectivamente ser además firme, pero también es posible que no haya adquirido firmeza. Así el artículo 123 de la Ley 39/2015, da 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone: '1. Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo'.

Firmeza que debe resultar del certificado que formalice el acto administrativo cuyo contenido pretenda tener relevancia registral, en este caso, tanto para habilitar la declaración da obra nueva, como para la constancia de las condiciones impuestas en la licencia."

– Resolución DGRN 15/01/2013, en cuanto señala:

"(...)

Y es que el ejercicio de las potestades administrativas, cuando hayan de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previsto por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 57 de la Ley 30/1992), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia 'erga omnes', como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria."

Por tanto, a fin de tener en consideración la representación gráfica de una finca, entendemos que no podría tener acceso al registro dicha certificación, y menos como soporte mismo de la propia inscripción inmatriculadora, ni la información que de la misma resulta, si en la misma no consta la inexistencia de estar la información incurrida en expediente administrativo de subsanación o modificación o su firmeza.

Lo contrario supone, como es el caso, que existiendo un expediente de revisión catastral se inmatricule una finca en base a ella, y terminado el expediente (no en unos meses como sería deseable, sino en más de tres años) y resuelto el mismo modificando la base gráfica de la misma, previo traslado a dicha parte para la formulación de las alegaciones pertinentes, se dicte una resolución administrativa, hoy firme, de Alteración Catastral que corrija la situación, y sin embargo se mantenga la situación creada denegando la inscripción con base en la coincidencia con otra base gráfica inscrita en todo o parte.

Cuarta. La inscripción de una finca inmersa en expediente de modificación catastral con base en una certificación expedida ínterin el proceso de modificación y sin haber recaído resolución firme entendemos que solo produce por un lado falta de seguridad jurídica, y por otro indefensión a quien siendo parte del procedimiento, y obteniendo resolución favorable, sin embargo ve denegada la modificación en el registro aludiendo a

una posible protección de buena fe que no puede otorgarse a quien es parte en el procedimiento de modificación, está afectado por el mismo y la conoce por ello como es el titular catastral y registral.

Así, si el Registro de la Propiedad es la institución a la que el ordenamiento jurídico atribuye la función de garantizar el tráfico jurídico-inmobiliario, dando fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre inmuebles, entendemos que no puede por un lado dar acceso y proteger por ello situaciones no consolidadas y en modificación, que no tengan el carácter de firmes, y por otro, que acreditado el error a que dio lugar dicho acceso, se niegue a corregir el mismo, so pretexto de que dicho acceso ya tuvo lugar, dejando en completa indefensión a quien ejerció sus derechos en la forma prevista para la modificación catastral previa, y más absurdo cuando puede fácilmente apreciarse el muro divisorio de las fincas en todas las representaciones gráficas, si bien entendemos que no puede obligarse a quien califica a ser experto ni interprete de planimetrías, por no ser función que le corresponde.

Tampoco puede enviarse a un ciudadano a un deslinde (art. 200 Ley hipotecaria) a quien no tiene confusión alguna en sus lindes -premisa de la acción civil de deslinde-, y además a quien previó el proceso largo y farragoso proceso administrativo, ha conseguido finalmente que el Catastro corrija las bases gráficas, configurando correctamente las fincas de forma que queden coordinado el catastro con la realidad. Si la coordinación del catastro con la realidad tiene que ser previa a la registral, y ésta, en cuanto derivada de la resolución final de un procedimiento administrativo entre afectados debe notificar y hacer parte en el mismo a todo los afectados, la propia resolución del expediente administrativo, en su caso con la declaración de firmeza y demás requisitos exigibles, deben servir de base para rectificar y coordinar (como parece se pretende) el registro con el catastro (que entendemos debe acoger la realidad), pues lo contrario impondría al administrado una carga mayor a quien siguiendo el procedimiento catastral rectificó el mismo y después acudió al registro, que quien a sabiendas del catastro erróneo y de un expediente de modificación, utilizó una certificación (de la que nadie le exigió que acreditase se expedía sobre una situación firme y sin expediente de modificación en curso) para inscribir la base gráfica de una finca, en contra de una finca ya inmatriculada, ya que el exceso que la modificación no era solo sobre un exceso de superficie, sino sobre la propia delimitación completa de la finca.

En su día ya el artículo 18.3 del RD 1464/2007 establecía un procedimiento de rectificación de oficio, por la Dirección General del Catastro, de la información contenida en la base de datos catastral, pudiendo realizar correcciones de superficie, con los márgenes de tolerancia que se definían en la Disposición Adicional Segunda para mantener la adecuada concordancia entre el Catastro y la realidad inmobiliaria; e igualmente prescribía que cuando como consecuencia de estas actuaciones se produjesen rectificaciones que superen la tolerancia técnica, la resolución por la que se aprobasen las nuevas características catastrales tendrían efectividad el día siguiente a aquel en que se hubieran dictado, y se notificarían a los interesados, entendiéndose que el acceso de tales rectificaciones al Registro de la Propiedad en todo caso debe realizarse o poderse hacer valer al margen de expedientes de deslinde u otros procedimientos registrales, notariales o judiciales una vez firmes dichas resoluciones, al margen de la denegación en su caso del procedimiento del artículo 199 LH si fuera el caso.

Por lo expuesto,

Solicitan: Que a la vista del presente escrito se sirva admitirlo, junto con copia de la nota de calificación que se adjunta, y la copia autorizada de la escritura que obra ya en el Registro, tenga por interpuesto recurso contra la Calificación del Registrador de la Propiedad de 11 de enero de 2022, del Ilmo. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, para que previos los trámites de rigor y en mérito a las alegaciones contenidas en el cuerpo del presente escrito, se acuerde estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador, ordenando la práctica de la inscripción interesada.»

## IV

El registrador de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes 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, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, 5 y 13 de octubre de 2021 y 15 de marzo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica de origen catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción cuando solapa con otra finca registral con otra georreferenciación de origen catastral también inscrita.

El registrador suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, porque la georreferenciación catastral aportada solapa con la georreferenciación de otras fincas registrales previamente inscritas.

2. Para resolver el presente recurso, hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.

Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos.

3. Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria.

4. En el presente caso, los recurrentes aportan una escritura de rectificación de superficie y declaración de obra nueva, por el cual la finca registral 14.840 de Val de San Vicente, descrita como una casa vivienda de planta baja, sala y cuadra con pajar alto de 65 metros cuadrados y corral de servicio de 26 metros cuadrados pasa a tener 156 metros cuadrados, según certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorpora en el título, con dos plantas de 74 metros cuadrados, cuya ampliación de obra se declara en la escritura, solicitando el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación.

5. El registrador suspende la tramitación del expediente porque la georreferenciación aportada solapa parcialmente, lo cual puede determinar una perturbación de hecho no consentida, con dos fincas registrales colindantes, 20.616 y 20.617 de Val de San Vicente, que tienen su georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro por haberse inmatriculado el 17 de abril de 2018.

Alegan los recurrentes la improcedencia de esa inmatriculación al estar pendiente sobre ellas un procedimiento de subsanación de discrepancias. Pero, esa circunstancia no puede producir repercusión registral; el registrador inmatriculó en su día las fincas con una certificación catastral descriptiva y gráfica vigente y, por tanto firme, donde la descripción de la finca coincidía con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El registrador invoca el artículo 199.1, párrafo cuarto, para suspender (en realidad denegar) la tramitación del expediente, cuando dispone: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

En el presente caso se da un solapamiento de georreferenciaciones, una inscrita y otra no, que hace entrar en juego el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y requieren para su rectificación el consentimiento del titular registral o resolución recaída en procedimiento en el que el mismo haya sido parte.

Además, respecto a las fincas con georreferenciación inscrita, se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) que se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, con lo cual se invierte la carga de la prueba en un juicio y quien alega la inexactitud ha de probarla ante un juez, sin ser suficiente para lograr la rectificación registral un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, que solo se produce a efectos catastrales.

En este caso, dicho procedimiento ha determinado la actualización de la georreferenciación de la parcela catastral que se corresponde con la finca 14.840 de Val de San Vicente, afectando a las georreferenciaciones de las fincas 20.616 y 20.617, que tendrán nuevas georreferenciaciones. Pero, para que puedan inscribirse en el Registro se requiere su presentación y solicitud del inicio de sendos expedientes del artículo 199, por aplicación del principio hipotecario de rogación, frente al principio de actuación de oficio que rige en el Catastro.

Pero, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con cierta imprecisión dispone en el párrafo siguiente: «Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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».

En este sentido, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado.

En el mismo sentido, la Resolución de 15 de marzo de 2022 ha declarado que el asiento a practicar como consecuencia del inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe hacerse en la finca objeto del mismo, pero no en otra distinta.

Ahora bien, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de la otra finca se solapa con la suya, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

En el presente caso, esas alegaciones pueden consistir en solicitar el inicio de un expediente del artículo 199 para cada una de las fincas indicadas, para actualizar su descripción y su georreferenciación, si hay acuerdo.

Si hay oposición, será cuando el registrador deberá valorar la misma y podrá denegar la inscripción de la modificación motivando suficientemente las causas de dicha negativa, siendo correcta la actuación del registrador respecto a la suspensión de la inscripción de la ampliación de la obra, hasta que se clarifique la pertenencia de la parte del solar discutida sobre el que se asienta la construcción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la nota de calificación del registrador en el sentido de que se impulsen los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y, a la vista, de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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, 31 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.