

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3739 *Resolución de 18 de febrero de 2021, 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 Gandía n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don F. C. C., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 10 de marzo de 1993, ante el notario de Font d'en Carròs, don Víctor M. Noguera Marí, número 349 de protocolo, como consecuencia de las operaciones particionales, los herederos del titular registral de cien doceavas partes indivisas de la registral 6.455 del término de Bellreguard, proceden, junto con la titular de las ochenta y ochentavas partes indivisas restantes, contando con la oportuna licencia, a la división material de la misma, formando dos nuevas fincas independientes, si bien únicamente se abrió folio a una de las dos fincas resultantes.

II

Presentado nuevamente dicho documento en el Registro de la Propiedad de Gandía número 2, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Primero. Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento.

Segundo. Se pretende la inscripción del solar descrito bajo la letra B formado por división de la finca registral 6.455 de Bellreguard, la cual forma parte del Proyecto de Reparcelación Unidad de actuación n.º 8 del suelo Urbano de Bellreguard como parcela 10, y la extinción de comunidad sobre ella.

Resultan incongruentes las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe técnico y del informe de validación en catastro, con la superficie que resulta del título y con la licencia de parcelación concedida por el Ayuntamiento de Bellreguard el día 11 de febrero de 1993. Así mismo, surgen dudas fundadas acerca de la posible invasión de dominio público y de fincas colindantes.

Para la inscripción de la división de las fincas, debe tenerse presente lo dispuesto en el Art. 9 de la Ley Hipotecaria: "(...) la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: b) (...)" Y en el Artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria: "(...)"

La inscripción de una división de finca exige actualmente, de conformidad con los preceptos citados, que se aporte la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de la misma. Así mismo, se exige que dicha representación gráfica respete la delimitación de la finca matriz. Debe tenerse presente que las fincas matrices no se encuentran coordinadas gráficamente con Catastro ni consta inscrita su representación gráfica.

La Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de 29 de octubre de 2015, en su apartado Quinto

establece: "(...)" En el apartado Séptimo se contienen los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad: "(...)". Todo ello se desarrolla en el resto de dicho precepto y en el Anexo al que se remite.

En el presente caso, se han aportado las coordenadas de la parcela B y un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, cuyas coordenadas son incongruentes con la descripción de la finca que se pretende inscribir y con la licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento de Bellreguard, dado que la parcela B en el título se describe con una superficie de 288,91 m², superficie que es igualmente la autorizada por el Ayuntamiento en la licencia de segregación, previa modificación de la superficie de la finca total, mientras que las coordenadas aportadas arrojan una superficie de 309,97 m², por lo que no identifican la ubicación y delimitación georreferenciada de la finca resultante de la división.

Según el certificado expedido por el Ayuntamiento de Bellreguard en fecha 11 de febrero de 1993, se concede licencia de parcelación a la parcela n.º 10 de la Unidad de actuación n.º 8 de Bellreguard, previa modificación de su superficie indicando que es de 553,35 m², autorizando su división en dos, "de: A= 264,43 m² y B= 288,91 m²."

Por tanto, son incongruentes las coordenadas aportadas por el técnico de 310 m² (309,97 m²), con la licencia concedida por el Ayuntamiento y con la superficie descrita como parcela B) en el título, de 288,91 m².

Además, debe tenerse en cuenta que se trata de una finca que procede de reparcelación, es decir, un procedimiento de equidistribución que implica la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas dentro de una unidad de ejecución, previa su exacta medición para, con posterioridad, proceder a su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración actuante, en la parte que legalmente le corresponda, y en las que por tanto se ha expresado con exactitud su superficie.

En consecuencia, las fincas resultantes de la reparcelación guardan la debida proporcionalidad con las fincas aportadas, contribuyen a las cargas de la urbanización en relación a su superficie y volumen edificable, y, necesariamente, la suma de la superficie de todas las fincas de resultado ha de coincidir exactamente con la superficie de las fincas que se aportaron al proceso reparcelatorio, por ello, atribuirle individualmente una mayor o menor superficie a una determinada finca de resultado rompe ese equilibrio en perjuicio de todos los demás propietarios afectados por la reparcelación. Si se pretendiera modificar la superficie de la finca a lo que resulta de la certificación del técnico implicaría también un acto reparcelatorio, que habría de cumplir todos los trámites de éste y los requisitos exigidos para la inscripción del mismo, lo que no ocurre en el presente caso. Arts. 199 y 201.1 LH, y RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 16 de noviembre de 2009 y 16 de diciembre de 2010.

Si a ello se une que con ocasión de la concesión de la licencia de división ya se modificó la superficie de la finca resultante de la reparcelación, indicando el Ayuntamiento que si bien la finca resultante adjudicada en la reparcelación tenía una superficie de 537 m², una vez efectuado el replanteo y la medición final definitiva, la superficie de la finca era de 553,35 m², resulta que la finca fue ya debidamente medida y verificada su superficie, por lo que es altamente dudoso que pueda volver a modificarse con plena y exacta identidad de la finca, de modo que la modificación de superficie de una de las fincas en las que se divide estaría invadiendo fincas colindantes. Y si se compara la delimitación georreferenciada aportada con la ortofoto, se puede apreciar una posible invasión de las fincas situadas al fondo y a la derecha.

Por otro lado, se aporta un certificado expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de Bellreguard Doña M. E. G. M., el día 10 de julio de 2020, que hace referencia a las coordenadas aportadas que generan la superficie de 310 m², distinta a la de la finca que se pretende inscribir y que cuenta con la debida autorización municipal para su división, y además indica que "parte del recinto poligonal de estas coordenadas no ocupan el vial

público", lo cual parece determinar que parte del recinto generado por dichas coordenadas sí ocupan vial público, aunque no se identifique. Ello genera dudas acerca de la posible invasión de dominio público.

[Prórroga del asiento de presentación y oferta de recursos]

Gandía, a dos de noviembre de dos mil veinte. La registradora de la propiedad. Alicia María de la Rúa Navarro».

III

Don F. C. C., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día siguiente, en el que alega lo siguiente:

«Primero. En primer lugar es necesario señalar que esta parte pretende inscribir la siguiente escritura: herencia y extinción de comunidad autorizada por el Notario de la Font d'en Carròs, D. Víctor M. Noguera Mari (protocolo n.º 349), de 10 de marzo de 1993. En dicha escritura se procede a la extinción de la comunidad de bienes que se había producido respecto a la finca registral 6455, inscrita en el Tomo 1242, Libra 64, Folio BS del Registro de la Propiedad de Gandía 2. Según la escritura, la parcela cuenta con 553,35 metros.

En dicho momento se realiza la división de la parcela en 2:

Parcela A: a la que se le atribuyen 264,43 m².

Parcela B: a la que se le atribuyen 288,91 m².

Como documento n.º uno adjuntamos escritura de herencia y extinción de comunidad que se pretende inscribir.

Es de destacar que en dicha escritura aparece plano de situación de las parcelas segregadas, realizado por D. J. S. B., Aparejador.

Segundo. Por razones que esta parte no puede entender, dicha escritura se presenta a inscripción y, sin embargo, únicamente se inscribe la parcela A, quedando pendiente la inscripción de la parcela B.

Así, la parcela A pasa a formar la finca registral 6901, inscrita en el Tomo 1275, Libro 68, Folio 154 del Registro de la Propiedad de Gandía 2, con una superficie de 264,43 m². Como documento n.º dos adjuntamos nota simple informativa de la finca registral 6455 y como documento n.º tres adjuntamos Nota Simple Informativa de la finca registral 6901. Sin embargo, la parcela B queda en tierra de nadie, continuando formando parte de la finca registral 6455 y siendo, según registro, propiedad tanto de la madre de mi mandante, como del resto de hermanos, por partes indivisas.

Tercero. Observado que la parcela B, titularidad del compareciente, no fue inscrita en su momento, se inician los trámites para practicar la inscripción de la escritura de 1993. Advertido por el Registro de la Propiedad, se aporta junto con la escritura un informe de validación de la Sede electrónica de Catastro con los datos reales de la finca tal y como se encuentra en la actualidad.

Como documento n.º cuatro adjuntamos dicho Informe de Validación.

Ahora bien, dado el tiempo transcurrido desde que se realiza la escritura, existe una diferencia de cabida inferior al 10 %. Y es que aunque el título hable de 288,91 m², según mediciones realizadas in situ, la parcela tiene una superficie de 309,97 m². Es necesario señalar que esta medición no puede ser alterada por mi parte, dado que todas las parcelas colindantes se encuentran valladas, habiéndose incluso construido en muchas de ellas.

Como documento n.º cinco adjuntamos cartografía catastral donde se puede observar el estado actual de las parcelas.

Por lo tanto, cumpliendo con los requisitos establecidos en la LH, el compareciente aporta dicho informe de validación, que al parecer no es del gusto del Registro de la Propiedad de Gandía 2.

Cuarto. Han sido 3 los intentos de cumplir con los requisitos exigidos por el Registro de la Propiedad, pero sin embargo, las trabas han sido múltiples.

Así, en primer lugar, la escritura se presenta en fecha de 26 de junio de 2019, la cual se califica en fecha de 1 de octubre de 2019 negativamente. En este caso se requiere para la subsanación que se aporte un certificado de equivalencia entre la finca registral y catastral y un informe de validación de la Sede electrónica de Catastro que sea totalmente coincidente con la finca descrita en el título, debiendo atenderse, palabras textuales, a la ortofoto que consta en Catastro.

Testigo de dichas palabras es el topógrafo que realiza el informe de validación, quien, aun contrario a su criterio profesional, realiza un segundo informe según instrucciones del Registro de la Propiedad.

Como documento n.º seis adjuntamos calificación negativa de 1 de octubre de 2019.

Como documento n.º siete adjuntamos el segundo informe de validación realizado por el topógrafo D. R. F.

Como documento n.º ocho adjuntamos certificado de equivalencia requerido.

Conseguidos los dos elementos que el Registro de la Propiedad de Gandía 2 considera necesarios para proceder a la inscripción, la escritura se vuelve a presentar en fecha de 13 de mayo de 2020. En este caso se califica negativamente en fecha de 23 de junio de 2020. En este caso se alega la posible invasión de dominio público, dado que si atendemos únicamente a la ortofoto, la cual está movida por la técnica utilizada para realizarse, las coordenadas no son correctas, de lo cual se advirtió oportunamente al Registro de la Propiedad por el Topógrafo firmante del informe de validación.

Como documento n.º nueve adjuntamos calificación negativa de 23 de junio de 2020.

Dado que se nos exige que no exista invasión de dominio público, esta parte se pone en contacto con el Ajuntament de Bellreguard, dado que la parcela se encuentra en dicho municipio, y enviados ambos informes de validación, nos indican que el que no invade el dominio público es el primero.

Como documento n.º diez adjuntamos certificado del Ajuntament de Bellreguard de 15 de junio de 2020 y como documento n.º once adjuntamos certificado del Ajuntament de Bellreguard de 10 de julio de 2020.

Por esta razón, esta parte vuelve a presentar la escritura para inscripción en fecha de 13 de octubre de 2020, pero aportando el primer informe de validación y el certificado del Ajuntament de Bellreguard.

Y de nuevo vuelve a calificarse negativamente en fecha de 2 de noviembre de 2020.

En este caso, se vuelve a manifestar que existe una mayor cabida medida que la que resulta del título y que puede existir invasión de dominio público. Además, también manifiestan una posible invasión de las fincas colindantes, todo ello basándose en la ortofoto, que volvemos a repetir, no es del todo fiable, por la técnica de obtención de la misma.

Llegar a tal conclusión proyectando las coordenadas aportadas sobre ortofotografía aérea, en modo alguno puede dar resultados acordes con la seguridad jurídica, ni que puedan servir de base a una calificación registral que debe fundarse únicamente en la legalidad, y esto es así fundamentalmente porque la ortofotografía aérea, conduce desde si se usa como lo ha hecho la Sra. Registradora inevitablemente a este tipo de errores porque, el punto de vista técnico, existe una justificación muy clara de la no concordancia entre la polilínea que incluyen los archivos GML elaborados por los técnicos (y que puede ser referida a una parcela, o a una edificación) y el perímetro exterior que aparece en las vistas aéreas o mal llamadas ortofotos de las diferentes cartografías existentes (PNOA, por ejemplo, que es la más actual).

Todas las representaciones gráficas elaboradas por los técnicos se hacen en planta, de forma que tanto la polilínea de la parcela como la superficie de parcela ocupada por la edificación están referidas a la cota de referencia (llamémosla cota cero) y representadas

sobre la misma planta, y tienen pues concordancia una con otra, cuando entra en juego una fotografía aérea y se intenta superponer con la representación real, surge el problema de que dicha fotografía no es una planta aunque se asemeje, sino que es una perspectiva cónica, en la que la poca distancia de la cámara al suelo provoca que sea imposible esa concordancia entre el dibujo técnico y la fotografía aérea, como ejemplo basta con abrir la web de catastro y comprobar, con la capa de las fotografías aéreas del PNOA activadas, que no existe concordancia en la gran mayoría de los casos no existe concordancia entre dichas fotografías y la planimetría de catastro, marcándose de manera distinta en función de dos aspectos: la altura de las edificaciones, y la altura de la zona en la que se ubica la edificación (en una misma localidad hay calles que están a una cota mucho mayor que otras).

Como documento n.º doce adjuntamos calificación negativa de 2 de noviembre de 2020.

Quinto. A la vista que han sido numerosos los escollos del Registro de la Propiedad Gandía 2 de inscribir la escritura de 10 de marzo de 1993, esta parte no ha tenido más remedio que presentar recurso gubernativo contra dicha calificación.

Las razones que expone el Registro de la Propiedad Gandía 2 para suspender la inscripción son las siguientes:

Incongruencia de las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe técnico y del informe de validación en catastro.

Posible invasión de dominio público

Posible invasión de fincas colindantes.

1. Incongruencia de las coordenadas georreferenciadas: Esta parte discrepa con la postura rígida adoptada por el Registro de la Propiedad, dado que el art. 9.b), párrafo 6º, de la LH señala lo siguiente: "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".

En el presente caso no hay que olvidar que la superficie que surge del título y que aparece, en principio, inscrita, es de 288,91 m² y la que se pretende inscribir es de 309,97 m², por lo tanto no existe una diferencia superior al 10 %, por lo que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca.

Además por la antigüedad de la propia escritura que se pretende inscribir, las mediciones realizadas en su día no son tan exactas como las realizadas actualmente, contando con aparatos de medición exactos.

No se puede adoptar un criterio tan rígido que impida el acceso al Registro de la Propiedad de una escritura que, si se hubiera presentado en su momento, se hubiera inscrito sin ningún problema. Y es que se están aplicando la normativa actual a una escritura de hace casi 30 años, por lo que esa rigidez excesiva es injustificada.

2. Posible invasión de dominio público: En este caso, no entendemos que el Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2 manifieste que existe una posible invasión de dominio público, cuando se cuenta con certificado del propio Ajuntament de Bellreguard que manifiesta que no existe dicha invasión.

Esta parte ha aportado al presente recurso ambos certificados emitidos al respecto por el Ajuntament, respecto a los dos informes de validación catastral realizados y no cabe duda de que, si existiera invasión de dominio público, el Ajuntament lo hubiera determinado claramente. Véase docs. 10 y 11.

La interpretación que realiza el Registro de dicho certificado está cogida con pinzas y no parece responder a la lógica, dado que el certificado aportado es claro al decir que la parte de la parcela que colinda con el dominio público, no existe invasión alguna.

3. Posible invasión de fincas colindantes: Respecto a este argumento es necesario señalar que la propia LH dispone de un procedimiento para aclarar las dudas que a este respecto podrían surgir, en el propio art. 199 LH.

Dicho precepto establece lo siguiente: "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".

Por lo tanto, para solventar estas dudas es tan fácil como iniciar el procedimiento anterior y notificar a los colindantes para que determinen si las coordenadas presentadas en el registro invaden sus propiedades o no. Cerrarse en banda, como ha hecho el Registro de la Propiedad, impidiendo la inscripción de la escritura que se pretende inscribir, no tiene razón alguna.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. Procesales:

A) Competencia:

El art. 324 LH dice: "(...)".

En el presente caso se dirige el recurso contra la Dirección General señalada en la calificación impugnada.

B) Legitimación:

Esta parte está legitimada virtud de lo establecido en el en art. 325.a) LH, que dice: "(...)".

C) Plazo y Forma del Recurso:

El art. 326 LH dice: "(...)".

D) Procedimiento:

El art. 327 LH dice: "(...)".

II. De Fondo:

1. Normativa Aplicable:

El art. 9 LH dice: "(...)".

El art. 199LH dice: "(...)".

El art. 201 LH dice: "(...)".

2. Doctrina Aplicable:

1. RDGRN de 26 de octubre de 2015: La ortofotografía aérea es un producto cartográfico más, con sus precisiones y posibles desplazamientos. Comparando la cartografía catastral con una ortofoto, lo único que se puede saber es que hay un desplazamiento entre ambas cartografías. No es posible saber cuál es más correcta, siendo necesario tener en cuenta sus precisiones. La representación gráfica debe estar correctamente definida sobre la base cartográfica que se utilice, que de acuerdo con el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE del 30 de octubre), es la cartografía catastral. Se debe instar una representación gráfica alternativa en el caso de que la forma y tamaño de la parcela no sea correcta, pero no porque se vea un desplazamiento con la ortofotografía.

Por lo tanto, en el presente caso lo que observamos es un desplazamiento de la ortofotografía, que no puede fundamentar la calificación negativa del Registro de la Propiedad.

2. 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: "Séptimo. De los giros y/o desplazamientos.

1. Cuando la cartografía catastral presente giros o desplazamientos, en los términos en los que se definen en el anexo II de la presente Resolución, estos se corregirán por el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado.

La mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por si misma, la invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables. En la inscripción de representaciones gráficas catastrales, al objeto de comprobar que no invaden fincas colindantes ni recintos de dominio público, se dejará constancia del desplazamiento indiciario apreciado sobre la ortofotografía y podrá metadatarse con la remisión al informe gráfico emitido por el Registro de la Propiedad en el que se documente.

2. En la inscripción de representaciones gráficas alternativas, los recintos desplazados y/o girados serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que en el informe técnico se aporten dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y el otro a las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados. La inscripción de las fincas reflejara el estado de "pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento".

Con el fin de facilitar su aplicación general, la sede electrónica de la Dirección General del Catastro ofrecerá una funcionalidad que permitirá el cálculo de los parámetros de transformación y/o giros y los incorporará al de los desplazamientos informe de validación gráfica alternativo, conforme se establece en el anexo II de esta Resolución.

3. En el caso de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas que sean consecuencia de actos de segregación, división, agrupación u otros similares, cuando respeten la geometría catastral de la finca matriz, pero está presente sólo giros o desplazamientos, deberá aportarse el doble archivo en formato GML previsto en el número 2 de este apartado. En este caso la inscripción de las fincas reflejara el estado de "precoordinada pendiente de procesamiento" y también el de "ajuste por desplazamiento".

3. Resolución de 10 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de un acta de finalización de obra: ...».

IV

La registradora de la propiedad de Gandía número 2, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 7 de octubre de 2020, y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 12 de abril y 19 de octubre de 2016, 4v y 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, 13 de abril y 5 de diciembre de 2018 y 19 de diciembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de división material de fincas, habiendo sido inscrita con anterioridad una de las fincas resultantes, pretendiéndose ahora la inscripción de aquella que en su día no fue objeto de constancia

tabular, acompañada de informe de validación gráfica catastral y de certificado técnico topográfico, de tal forma que se produce un aumento en la cabida de la misma.

La registradora basa su negativa a la inscripción en la circunstancia de resultar incongruentes las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe técnico y del informe de validación en catastro, con la superficie que resulta del título y con la licencia de parcelación concedida en su día por el Ayuntamiento de Bellreguard. Así mismo, manifiesta dudas acerca de la posible invasión de dominio público y de fincas colindantes; a lo que añade la circunstancia de proceder la finca de un proyecto de reparcelación, por lo que la rectificación de la medida superficial de esta finca de resultado requeriría los mismos requisitos que la aprobación del proyecto de equidistribución. Finalmente, añade que la finca ya fue objeto de modificación, aumentando la cabida de la misma, con ocasión de la práctica de la inscripción de una de las fincas resultantes de la operación de modificación de entidades hipotecarias.

El recurrente alega que la diferencia de cabida es inferior al 10% con respecto a la que consta inscrita, unido a la fecha de otorgamiento del título, en la que no se contaba con sistemas de medición topográfica fiables; en cuanto a la posible invasión demanial, que el propio Ayuntamiento de Bellreguard manifiesta que no se produce la misma; respecto de la posibilidad de invasión de fincas colindantes, entiende que ello podría dilucidarse mediante el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; y reprocha que ambas dudas de invasión hayan surgido por la superposición de la representación gráfica alternativa propuesta sobre la ortofografía del PNOA, con apoyo en resoluciones de este Centro Directivo.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– La finca registral 6.455 de Bellreguard constaba en Registro con una superficie de 537 metros cuadrados, si bien su cabida quedó modificada en virtud del título calificado quedando fijada en la actualidad en 553,35 metros cuadrados.

– La meritada finca es finca de resultado del proyecto de reparcelación de la UA 8 del Ayuntamiento de Bellreguard.

– Se corresponde con la catastral 6347706YJ4164N0001DQ que tiene una superficie gráfica de 592 metros cuadrados.

– La citada finca fue objeto de división material mediante escritura otorgada en 1993, de tal forma que surgió una nueva finca, registral 6.901, con una superficie de 264,43 metros cuadrados.

– Respecto de la otra finca resultante de la división material no llegó a abrirse folio a la misma, de tal forma que el Registro sigue publicando que la registral 6.455 tiene una cabida de 553,35 metros cuadrados, si bien de esta finca la superficie de 264,43 metros cuadrados ha pasado a forma la registral 6.901, tal como resulta de nota simple incorporada al expediente, por lo que la cabida de la registral 6.455 sería de 288,91 metros cuadrados.

– La licencia de parcelación, incorporada al título, autorizaba a la división material de la finca en dos porciones, coincidentes con la descripción de las dos fincas resultantes de la operación de modificación de entidades hipotecarias contenida en el título.

– Ahora se presenta nuevamente la indicada escritura, junto con una base gráfica alternativa en el que figura la parcela denominada «B6347706YJ4164N» que atribuye a la finca no 288,91 metros cuadrados que constan en el título, sino 310 metros cuadrados, que se pretenden inscribir mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

– De la descripción de la registral 6.455 contenida en la nota simple incorporada al expediente se observa que se dio a la operación documentada el tratamiento registral de segregación, por lo que no es correcta la interpretación que realiza el recurrente de no haberse practicado la inscripción de esta finca, sin perjuicio de haberse utilizado una técnica registral distinta a la requerida para la operación documentada.

2. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siguiendo una doctrina consolidada:

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente 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 esa 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».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Como se ha reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la 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» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «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 apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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.

5. En el presente caso, la registradora en la nota de calificación señala que «resultan incongruentes las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe técnico y del informe de validación en catastro, con la superficie que resulta del título y con la licencia de parcelación».

Esto, por sí sólo, no puede considerarse suficiente para impedir la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, esta consideración carece de apreciación alguna de las circunstancias del caso concreto, pues no se pretende la inscripción ex novo de una finca procedente de división material.

En segundo lugar, debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre o 26 de octubre de 2017).

6. Observa también la registradora una posible invasión demanial y de fincas colindantes.

En cuanto a la primera, se basa en un certificado emitido por el Ayuntamiento de Bellreguard del que resulta que «parte del recinto poligonal de estas coordenadas no ocupan el vial público».

Este Centro Directivo ha señalado en la resolución de 5 de julio de 2018 que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la

Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

En el caso de este expediente, si bien es cierto que, atendiendo a la deficiente redacción del certificado municipal, puede calificarse el mismo de ambiguo, lo cierto es que se pronuncia expresamente en sentido negativo y no expresa que pueda existir invasión demanial.

Además, una vez comprobada la representación gráfica propuesta no se aprecia invasión alguna de vial público atendiendo a la cartografía catastral. Por todo ello el recurso debe estimarse en este punto.

7. Opone también la registradora una posible invasión de fincas colindantes.

Del contenido de la nota de calificación no resulta indicado respecto de qué lindero podría originarse tal circunstancia, ni las causas por las que han surgido las dudas a la registradora.

Es el recurrente quien apunta a que las dudas surgen con motivo de la superposición de la representación gráfica aportada sobre la ortofotografía del PNOA, lo que ratifica la registradora en su informe.

Sin embargo, tal como resulta del archivo GML que puede consultarse a través de la Sede Electrónica del Catastro a través del CSV del informe de validación gráfica catastral, se observa que lo que existe es un desplazamiento puesto de manifiesto por el técnico autor del informe.

Para estos casos, conforme al punto Séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 7 de octubre de 2020, «la mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por sí misma, la invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Para el caso de que tales desplazamientos se pongan de manifiesto con ocasión de la inscripción de representaciones gráficas alternativas, éstas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que en el informe técnico se aporten dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y el otro a las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados. La inscripción de las fincas reflejara el estado de «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento».

En todo caso, como ya ha manifestado este Centro Directivo en resolución de 10 de abril de 2018, no puede servir como elemento de base de una calificación la mera comprobación de si determinada representación gráfica georreferenciada pueda invadir, siquiera parcialmente, una supuesta finca o parcela cuya existencia sólo se intuye indiciariamente de la comprobación de la ortofotografía del PNOA, sin concretar cuál es la concreta finca registral o ni siquiera una parcela catastral, que pudiera resultar afectada por tal invasión.

En todo caso, esta cuestión debería dirimirse en la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, atendiendo a lo que resulte de la intervención en el mismo de los titulares colindantes.

8. Finalmente, alega la registradora que la registral 6.455 del término de Bellreguard es finca de resultado de un proyecto de reparcelación.

Esta cuestión ya fue tratada en la Resolución de 19 de diciembre de 2019, cuyos argumentos procede reiterar.

La disposición del artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Aunque esta previsión no se contenga en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la identidad de ambos procedimientos en cuanto a

su finalidad de lograr la rectificación descriptiva de una finca registral, hace aplicable analógicamente la norma citada al expediente del artículo 199.

Esto no obstante, esta Dirección General, para un supuesto de fincas inscritas procedentes de un procedimiento de concentración parcelaria, consideró debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación (cfr. Resoluciones 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre de 2017).

A tal efecto la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé que «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». Y todo ello sin perjuicio de que, conforme al mismo artículo 9.b), al practicarse la inscripción de la 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 notificándose por el registrador el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.

Por tanto, para alcanzar la conclusión de que existe correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral deberán valorarse las circunstancias concretas que concurren en cada supuesto, tales como datos adicionales que figuren en Catastro o el perímetro de la finca que conste en los planos de la reparcelación archivados en el Registro (cfr. artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Asimismo, como se ha señalado en fundamentos anteriores, este Centro Directivo admite que, aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes.

9. Sentado lo anterior, en el caso de este recurso, la negativa de la registradora se basa en la exclusiva circunstancia de proceder la finca de un proyecto de reparcelación que, precisamente por ser anterior a la entrada en vigor del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no exigía como requisito para su acceso tabular el archivo en el Registro de los planos correspondientes a la operación de reordenación de terrenos operada.

De tal forma, no existe un pronunciamiento expreso acerca de si con la inscripción de la representación gráfica propuesta se altera la geometría de la finca respecto de la que tenía al tiempo de aprobarse el proyecto de equidistribución y que justificaría la negativa de la registradora.

La finca inscrita, al proceder de un concreto procedimiento administrativo de equidistribución, fue objeto de una determinación gráfica específica, dando lugar a la superficie que figura inscrita, si bien no puede negarse la posibilidad de una mera rectificación superficial, que pudiera responder a una mejora de precisión gráfica, siempre que se respete el recinto poligonal que resulta del procedimiento administrativo de reordenación de terrenos. En este punto también puede destacarse que la superficie que figura en Catastro tampoco es coincidente con la que figura en el Registro, siendo incluso superior, al igual que respecto a la de la representación gráfica aportada.

10. Expuesto lo anterior y por tratarse de una representación gráfica georreferenciada alternativa, lo procedente sería dar inicio al expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes registrales y catastrales o a la Administración, con la concesión de plazo para que los mismos puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el registrador competente para su tramitación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 18 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.