

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6649 *Resolución de 4 de abril 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 Santa Fe n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica de finca solicitada en una escritura pública de ampliación de obra, división horizontal y extinción de condominio, por oposición de colindante notificado.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. F. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don César Alfonso Frías Román, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica de finca solicitada en una escritura pública de ampliación de obra, división horizontal y extinción de condominio, por oposición de colindante notificado.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 5 de noviembre de 2020 ante el notario de Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, con el número 1.660 de protocolo, los cónyuges don G. F. H. y doña M. J. F. M. y don H. A. M. y doña R. M. V. R., previa la declaración de una ampliación y reforma de obra nueva realizada sobre la construcción preexistente, finca registral número 7.359 de Alhendín, procedieron a la extinción de comunidad existente entre los mismos por división horizontal y solicitaban expresamente la incorporación al folio real de la representación gráfica alternativa de la finca, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, incorporando un plano de coordenadas de referenciación geográfica de la finca dado por el arquitecto técnico don J. F. M. R., del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, del que resultaba la lista de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la misma, y un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado negativo emitido el día 17 de febrero de 2020 por la Sede Electrónica del Catastro a solicitud del referido técnico.

II

Presentada el día 18 de diciembre de 2020 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, respecto a la petición de inscripción de la georreferenciación alternativa, el registrador inició la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para proceder a la inscripción de la base gráfica de la finca.

En sus trámites fueron notificados los colindantes registrales y catastrales, entre otros a don M. A. F. M. y su esposa, doña E. C. S., como titulares de las fincas con código registral único números 18012000915139 y 18012000915726 y de las parcelas catastrales números 3073174VG4037S0001XT y 3073176VG4037S0001JT.

Con fechas 24 y 25 de marzo de 2021, y dentro del plazo de alegaciones, dichos colindantes presentaron sendos escritos suscritos los mismos días, en los que se oponían a la inscripción de la representación gráfica pretendida, por entender que, con ésta, se pretendía alterar de forma unilateral la reparcelación de la UE-13 de Alhendín, que ya estaba inscrita, invadiendo la georreferenciación cuya inscripción se proponía parte de la finca de la que eran titulares.

El registrador no consideró justificada suficientemente la oposición a la inscripción, notificándoles dicha circunstancia por correo certificado con acuse de recibo,

concediéndoles un plazo de diez días desde la recepción de la notificación para que aportaran nueva documentación que argumentara su oposición.

Con fecha 3 de mayo de 2021, y dentro del plazo referido, los citados colindantes, don M. A. F. M. y doña E. C. S., presentaron un escrito suscrito el mismo día donde detallaban los motivos de su oposición, basada en que la disminución de la superficie de su finca resultaba de la nueva georreferenciación que se pretendía inscribir, resultando las mismas de haberse cometido una serie de irregularidades que alteraban el título de la reparcelación, inscrita en su día, pues la finca se inscribió con 397,06 metros cuadrados y se pretendían inscribir 410 metros cuadrados, sin que se justificase la procedencia de esos 12,94 metros cuadrados, que según su apreciación podrían resultar de la modificación física realizada en la finca objeto del expediente, que en el Registro y en el proyecto de reparcelación se describía como finca con única entrada por y que, en el plano que resultaba de la georreferenciación que se pretendía inscribir, presentaba una nueva entrada construida en la zona de acceso común, que junto con su prolongación a la finca 3.3 de la reparcelación, detraía de la zona común de acceso 7,47 metros cuadrados, que atribuía a su finca, cuando en Catastro figuraba catastrada en la parcela del colindante opositor, que reconocía que para su debida georreferenciación debía haber acuerdo entre los tres copropietarios.

A la vista de este último escrito, el registrador requirió a dichos alegantes para que aportaran documentación gráfica que apoyara su oposición, concediéndoles al efecto un plazo de diez días desde la recepción de la notificación.

Con fecha 7 de junio de 2021, y dentro del plazo fijado al efecto, los alegantes presentaron un escrito suscrito el mismo día, complementado por otro que fue presentado el día 24 de junio de 2021, por los que detallaban de forma clara, y con apoyo de documentación gráfica, la posible invasión de la finca de su titularidad por la representación gráfica cuya inscripción se pretendía.

En vista de las alegaciones efectuadas, el registrador suspendió la inscripción de la georreferenciación aportada, mediante la siguiente nota de calificación negativa de fecha 15 de julio de 2021, notificada el mismo día al presentante y al notario autorizante:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.)

Entrada n.º 9351 del año: 2020.

Asiento n.º 1672 Diario: 207.

Interesados: los cónyuges don G. F. H. y doña M. J. F. M., doña M. C. F. M. H. A. M. R. y doña R. M. B. R.

Naturaleza: escritura pública.

Objeto: declaración por antigüedad de ampliación de obra nueva finalizada y extinción de comunidad por división horizontal.

Protocolo n.º 1.660 de fecha 5 de noviembre de 2020.

Notario/autoridad judicial/funcionario: Don Jose Ignacio Suárez Pinilla.

Hechos

Con fecha 18 de diciembre de 2020, bajo el Asiento 1.672 del Diario 207, fue presentada en esta Oficina escritura otorgada en Armilla, el día 5 de noviembre de 2020; ante su Notario don José Ignacio Suárez Pinilla, número 1.660 de su protocolo, por la que los referidos interesados, previa la declaración de una ampliación y reforma de obra nueva realizada sobre la construcción preexistente, finca registral 7.359 de Alhendín, proceden a la extinción de comunidad existente entre los mismos por división horizontal. Los comparecientes solicitan expresamente la incorporación al: folio real de la representación gráfica alternativa de la finca de conformidad con el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Se incorpora en el título un plano de coordenadas de referenciación geográfica de la finca dado por el Arquitecto Técnico don J. F. M. R., Colegiado número (...) del Colegio Oficial de Aparajadores [sic] y Arquitectos Técnicos de Granada, del que resulta la lista de coordenadas georreferenciadas de los vértices de la misma; y un

informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado negativo emitido el día diecisiete de febrero de dos mil veinte por la Sede Electrónica del Catastro a solicitud del referido Técnico.

Por otro lado, en el apartado título de la escritura, se ha hecho constar lo siguiente: «Doña M. C. F. M., es titular con carácter privativo del pleno dominio de una participación indivisa equivalente al 12,50 %, en virtud de la escritura de reparcelación antes citada, y en cuanto al 37,50 % restante de que eran titulares con carácter ganancial la Sra. F. M. y su esposo, don G. R. H., por fallecimiento de este que tuvo lugar el día 23 de octubre de 2017, y en escritura de aceptación y partición de herencia, autorizada por el Notario de Almuñécar don José Daniel Gil Pérez, el día 26 de febrero de 2019, bajo el número 187 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, se adjudicó en la siguiente forma: A doña M. C. F. M., el pleno dominio de tres cuartas partes indivisas, y a los hijos y herederos don H. A. M. R. y doña R. M. R., por mitades indivisas entre ellos, el pleno dominio de una cuarta parte indivisa.»

Fundamentos de Derecho

Primero. El vigente artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, establece que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se solicita.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Segundo. En el presente caso, al solicitarse la inscripción de las operaciones anteriormente mencionadas, se inició el procedimiento regulado en el referido artículo 199.2. L.H., para proceder a la inscripción de la base gráfica de la finca, y por ende fueron notificados los colindantes registrales y catastrales a que se refiere el citado artículo, entre otros a don M. A. F. M. y su esposa doña E. C. S., como titulares de las fincas con C.R.U. números 18012000915139 y 18012000915726 y de las parcelas catastrales números 3073174VG4037S0001XT y 3073176VG4037S0001JT.

Con fechas 24 y 25 de marzo de 2021 y dentro del plazo de alegaciones, dichos colindantes presentaron sendos escritos suscritos los mismos días, con registro de entrada números 3.232 y 3.255 de 2.021, en los que se oponían a la inscripción de la representación gráfica pretendida. A la vista de las manifestaciones contenidas en dichos escritos, el Registrador que suscribe consideró que no se entendía justificada suficientemente la oposición a la inscripción. Se les notificó dicha circunstancia por correo certificado con acuse de recibo, concediéndoles un plazo de diez días desde la recepción de la notificación para que aportaran nueva documentación que argumentara su oposición. Con fecha 3 de mayo de 2021 y dentro del último plazo referido, los citados colindantes don M. A. F. M. y doña E. C. S., presentaron un escrito suscrito el mismo día, con registro de entrada n.º 4.930 de 2021, por el que hacen constar de forma detallada los motivos de su oposición. A la vista de este último escrito, el Registrador que suscribe, requirió a dichos alegantes para que aportaran documentación gráfica que apoyara su oposición, concediéndoles al efecto un plazo de diez días desde la recepción de la notificación de tal circunstancia remitida por este Registro. Con fecha 7 de junio de 2021, y dentro del plazo fijado al efecto, dichos alegantes presentaron un escrito suscrito el mismo día, con registro de entrada número 6.487 de 2021, complementado por otro que fue presentado el día 24 de junio de 2021 con registro de entrada número 7293 de 2021, por los que detallan de forma clara y con apoyo de documentación gráfica, la posible invasión de la finca de su titularidad por la representación gráfica cuya inscripción se pretende.

Según determina el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro,

previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. (...) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por él 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. (...)»

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que «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.»

Quedando estimadas las alegaciones presentadas y en base a la documentación aportada por ambas partes, el Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre posible invasión de finca colindante, y de conformidad con los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción solicitada.

Tercera. Por otro lado, en relación al título que se encuentra pendiente de inscripción, considerando que el principio de tracto sucesivo recogido por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declare, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, es necesaria la previa inscripción a favor del adquirente del dominio de las fincas sobre las que va a recaer la transmisión. Y ello, porque dicho principio motiva que la inscripción no se produzca en nuestro sistema de modo aislado, sino enlazando unos asientos con otros, surgiendo así el requisito de la previa inscripción, para que, paulatinamente se vaya elaborando el historial jurídico de la finca. «El principio de tracto sucesivo en su aspecto material implica el respeto a la cadena de titularidades que resulta insoslayable». Resolución de 19 de abril de 1999.

Acuerdo

Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha al presentante del título, al Notario autorizante y al alegante.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última, de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Alfonso Frías Román registrador/a de Registro Propiedad de Santa Fe 2 a día quince de julio del dos mil veintiuno».

Posteriormente, con fecha 10 de diciembre de 2021, se presentó por doña M. J. F. M. escrito e informe, de fecha 15 de noviembre de 2021, por el que se «consideraban insuficientes las alegaciones» en base a las cuales se había dictado nota de suspensión de la base gráfica solicitada.

Con fecha 24 de diciembre de 2021, se comunicó a la interesada por correo electrónico lo siguiente:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.)

Entrada n.º 13430 del año 2021 - Fecha: 10/12/2021.

Presentante: F. M. M. J.

Naturaleza: Escritura pública.

Objeto: Ampliación de obra nueva finalizada y extinción de comunidad por división horizontal.

Protocolo n.º 1.660/2020.

Notario: Don José Ignacio Suárez Pinilla.

Notaría: Armilla.

I. Respecto del documento relacionado, con fecha quince de julio de dos mil veintiuno, el Registrador que suscribe, dictó acuerdo por el que suspendía la inscripción del documento en razón a los fundamentos de derecho expresados en la nota de calificación de igual fecha, a la que me remito. En dicha nota se hizo constar como los interesados podrían recurrir el acuerdo de calificación adoptado. Dicho acuerdo fue debidamente notificado al presentante y al Notario autorizante.

II. Con fecha diez de diciembre de dos mil veintiuno, con el número 13.430 de 2021, ha tenido entrada en este Registro un escrito suscrito en Alhendín, el día quince de noviembre de dos mil veintiuno, por el Arquitecto Técnico don J. F. M. R., Colegiado (...) del COAATIE-Granada, y por doña M. J. y doña C. F. M., en el que hacen constar que consideran totalmente infundadas las alegaciones presentadas por don M. A. F. M. y doña E. C. S., las cuales fueron estimadas por el Registrador que suscribe – por albergar dudas fundadas sobre posible invasión de finca colindante–. Dicho escrito no es un recurso contra la calificación del Registrador.

III El artículo 324 de la Ley Hipotecaria dispone que: «Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley».

Como ha afirmado en múltiples ocasiones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, (basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

También ha señalado dicho Centro Directivo (Resolución de 14 de noviembre de 2016) que debe evitarse introducir nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que

haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuarla su naturaleza.

El registrador.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cesar Alfonso Frías Román registrador/a de Registro Propiedad de Santa Fe 2 a día veintitrés de diciembre del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. F. M, interpuso recurso el día 4 de enero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Las coordenadas de la vivienda a segregar en ningún momento invaden las citadas propiedades.

– Respecto a la referencia catastral 3073176VG4037S0001JT, acceso común a las parcelas de C., M. A. y M. J.: la vivienda a segregar, construida en 1985, está escriturada y registrada en ese Registro (27/06/1985, asiento 659), sin haber modificado posteriormente sus coordenadas y lindes con respecto a ese acceso. El acceso común se inscribió posteriormente (26/05/2004, n.º entrada: 6813, asiento n.º 2162) y está recogido en la Escritura de la Junta y Proyecto de Compensación de la U.E. 13 de Alhendín, n.º 530, con fecha 05/04/2001, números 3.1, 4.1 y 5.1. No es posible que una propiedad anterior invada a otra posterior.

– Respecto a la Parcela 3073174VG4037S0001XT, no comparte puntos comunes con la citada parcela a segregar. Por otro lado, no existe concordancia entre lo reflejado en el plano general de distribución de parcelas de la Escritura U.E-13 y el plano catastral. La lengüeta, que aparece en el plano catastral de la finca 5.3 propiedad de D. M. A., que invade la propiedad de D.ª C., no coincide con lo reflejado en el plano de la escritura y, además, cerrarla el acceso desde la Calle (...) a la parcela de D.ª C. (número 3.3). En cualquier caso, esta lengüeta no tiene puntos comunes con la parcela a segregar (...)

Solicito: Sean resueltas las dudas que pudieran surgir, respecto a la supuesta invasión de las propiedades de D. M. A. F. M. por parte de la vivienda a segregar, mediante la comprobación y estudio de los documentos mencionados que adjunto: planos catastrales y escrituras. Una vez resueltas éstas, se proceda a la inscripción de la Segregación Horizontal de la citada vivienda».

IV

El registrador 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 18 de febrero, 20 de marzo de y 18 de septiembre de 2.019, 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 y 1 de febrero de 2021 y 19 de enero de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral, con informe de validación catastral de resultado negativo, correspondiente a una finca registral, que procede de reparcelación, con la consiguiente

rectificación de su descripción, que se incorpora a una escritura de declaración de obra nueva, cuya inscripción se solicita por el régimen del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, es decir, por prescripción de la acción administrativa de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, en la que se solicita la inscripción de la citada georreferenciación alternativa.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando documentación gráfica y fichero informático en formato GML, de modo que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de la finca colindante por el lindero derecha entrando de la misma, puesto que procediendo la misma de una reparcelación, no ha habido ninguna actuación administrativa que justifique la nueva ordenación de las parcelas, porque no se ha georreferenciado de común acuerdo el patio de acceso a las propiedades colindantes, que pertenece a tres comuneros y porque su finca sufre una disminución de superficie como consecuencia de la nueva ordenación de la parcela, cuya inscripción se solicita.

Los promotores del expediente recurren alegando, en síntesis, que la obra que pretenden declarar sobre su finca no invade ninguna finca colindante, por lo que no procede la alegación de las dudas respecto a la identidad de la finca.

2. Para resolver el recurso, es preciso comprobar si se ha aplicado correctamente la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»), respecto a la inscripción de las rectificaciones descriptivas:

«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. De los documentos del expediente se desprende que, en el presente caso, lo que pretende inscribirse es una reordenación de la geometría de una finca, alterando la configuración física de las mismas, que en su día se inscribió.

La finca se inscribió como finca resultante de una reparcelación, con una planimetría que aporta el colindante opositor notificado y consta archivada en el Registro, la cual es distinta en su configuración de la que resulta ahora de la georreferenciación alternativa cuya inscripción se pretende, razón por la cual el informe de validación técnica catastral es de resultado negativo, pues afecta a todas las parcelas catastrales colindantes.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 19 de diciembre de 2019, para rectificar la descripción de una finca resultante de un expediente administrativo de reorganización de la propiedad se exige la rectificación del título original o la previa tramitación del expediente administrativo correspondiente, por lo que

no cabe en principio utilizar el expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, con criterio extensible al del artículo 199, para inscribir la rectificación de la descripción de una finca y su georreferenciación.

Ahora bien, dice la Dirección General que debe admitirse la rectificación, sin cumplir tales exigencias, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Pero, en el presente caso, la inscripción de la representación gráfica ahora pretendida significaría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que la Dirección General entiende aplicable la regla general de rectificación registral solo cuando se haya tramitado el expediente administrativo correspondiente meramente rectificador, donde la autoridad administrativa competente para la modificación la acuerde y se cumplan en dicho expediente las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas. media el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial.

Esto no significa que, en un supuesto como el ahora debatido, siempre y en todo caso haya de mediar el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, pues bastará con que se haya tramitado el expediente administrativo meramente rectificador en el que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación, que se acuerde y se cumplan las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas, citando el Centro Directivo el artículo 113.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que contempla la posibilidad de inscribir en el Registro «las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso y no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute», una vez aprobadas por el órgano urbanístico actuante, a través del procedimiento legalmente previsto.

En el presente caso, se solicita la inscripción de una georreferenciación alternativa que contiene una ordenación distinta de la que deriva de la reparcelación inscrita, sin que se haya cumplido este requisito y sin que la Administración Urbanística competente haya determinado si la nueva ordenación de las parcelas es ajustada al plan y caso de serlo, que se hayan realizado los trámites administrativos oportunos, máxime cuando tampoco ha podido pronunciarse sobre el ajuste de la nueva distribución al plan, porque tampoco se solicitó aumento de obra.

3. Asimismo, procede comprobar si se ha aplicado la doctrina de esta Dirección General, relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

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

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

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

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

4. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de documentación técnica que acredita la nueva ordenación de las fincas resultantes de reparcelación, razón por la cual el informe de validación técnica catastral es de resultado negativo, la disminución de superficie de su finca, que resulta de la nueva ordenación, razones por la cual se oponen a la inscripción y que revelan a juicio del registrador indicios de un conflicto judicial latente.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada aportando la planimetría resultante de la reparcelación, distinta de la georreferenciación alternativa que ahora se propone inscribir y las partes del informe de validación técnica catastral, de los que resulta que su parcela catastral, que se corresponde con su finca registral, resulta afectada y disminuye su superficie.

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

No pueden estimarse las alegaciones de la recurrente relativas a que una de las fincas en las que se divide horizontalmente la matriz en la que se ubica la obra nueva que se declara no linda con la del colindante que se opone, pues no ha de tomarse en consideración solo un elemento privativo, sino la total finca o solar sobre el que se ubica la obra nueva, cuya georreferenciación alternativa es objeto de petición de inscripción.

Sin que proceda que el registrador 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, como se indicó la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), al declarar 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.

También puede acudir al procedimiento regulado en el artículo 103 bis.1 de la Ley Hipotecaria, al disponer: «Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial».

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 recordando también la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, por la que la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de abril de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.