

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13145 *Resolución de 19 de julio 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 Granada n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por don D. G. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Santa Eulalia del Río el día 9 de febrero de 2022, don D. G. S. solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 653 de Dílar, cuyo informe catastral de validación técnica era de resultado negativo y la consecuente rectificación de su descripción, pasando de una superficie de 528 metros cuadrados a 3.182,60 metros cuadrados.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Naturaleza: instancia privada.

Fecha del documento: 09/02/2022.

Fecha de presentación: 10/02/2022.

Asiento: 1654 Diario: 137.

N.º entrada: 1019.

Hechos:

Se presenta para su calificación y despacho el documento antes referenciado, por el que D. D. G. S., como titular de la finca registral 653 de Dílar, solicita la tramitación del procedimiento establecido en el Art.º 199.2 L.H. para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha finca y con ello la rectificación de su superficie y linderos, en base a Informe Técnico emitido el 8 de Febrero de 2022 por el Ingeniero Técnico en Topografía D. J. A. B., al que se adjunta Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral obtenido el 25 de Septiembre de 2021 por dicho Ingeniero Técnico en Topografía, con CSV: (...), obtenido con resultado negativo y del que, además, no pueden extraerse las coordenadas georreferenciadas correspondientes a la finca que nos ocupa, que según la medición practicada tiene 3.180,62 m² y que en la Solicitud y el Informe Técnico se identifica total o parcialmente con las parcelas con referencias catastrales: 6339003VG4063G0001WH, 6339005VG4063G0001BH, 6339001VG4063G0001UH y 18070A001001220000QW.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Considerando que la finca que nos ocupa, registral 653 de Dílar, aparece actualmente inscrita a favor de D. D. G. S., por adjudicación en subasta pública, dimanante del procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 9 de Granada bajo el n.º 632/2017, contra el anterior titular D. J. V. L. P.; con la siguiente descripción: Rústica. Un molino harinero, hoy totalmente derruido, al que están unidas cinco áreas y veintiocho centiáreas de terreno, en término de Dílar, paraje del Barranco de (...) Linda todo. Norte, Carretera, M. F. y acequia; Sur, J. R. R.; Este, Carretera y acequia; y Oeste, J. R. R. y M. F.

No consta del Registro su referencia catastral.

Segundo. Considerando que en relación con las parcelas catastrales con las que ahora se identifica total o parcialmente la finca que nos ocupa:

1) La parcela con referencia catastral 6339001VG4063G0001UH, aparece catastrada a favor del anterior titular de la finca que nos ocupa, D. J. V. L. P., con la superficie de 322 m², dentro de cuyo perímetro existe una construcción ruinosa. Sin que este señor aparezca como titular actualmente de ninguna otra finca registral.

2) La parcela con referencia catastral 18070A001001220000QW, aparece catastrada a favor del actual titular de la finca que nos ocupa, D. D. G. S., con la superficie de 1.597 m². Sin que este señor aparezca actualmente como titular de ninguna otra finca registral.

3) Y las parcelas con referencias catastrales 6339005VG4063G0001BH y 6339003VG4063G0001WH, aparecen catastradas a nombre de D.ª R. M. A., de los herederos de D. V. G. B. H. y de D.ª A. F. C., con las superficies de 406 m² y de 1.048 m², respectivamente. Estos señores son titulares de la finca registral 402 de Dílar, inscrita, desde el año 1989, con la siguiente descripción: Casa y molino harinero con tres paradas, conocido por el del barranco, en (...), término de Dílar, pago de L. S., a la que pertenecen cuatro marjales de tierra de riego o veintiún áreas, trece centiáreas, y sesenta y ocho decímetros cuadrados, con alameda y olivos, constituyendo una sola finca que linda: Saliente, el barranco de L. S.; Mediodía, dicho barranco y el camino de Dílar; Poniente, la Acequia o (...) y el Camino de (...), y Norte, tierras de herederos de J. A. Está formada por las parcelas 311 y 314 del polígono 2 del catastro, atravesándola hoy de Norte a Sur, por la tierra de riego, la carretera, que expropió la franja de terreno ocupada por la misma. No figura la superficie ocupada por la casa y el molino, que está formada por las parcelas catastrales 3963002 y 3963003, cuyo solar total es de dos mil quinientos noventa y tres metros cuadrados, teniendo construida una superficie principal de quinientos setenta y ocho metros cuadrados y una secundaria de ochocientos ocho metros cuadrados. no consta del Registro su referencia/s catastral/es.

Tercero. Considerando lo dispuesto en el Art.º 199 L.H., en relación con el Art.º 205 de la misma ley, y doctrina reiterada de la DGRN en diversas resoluciones, sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015; 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013, entre otras): a) la registración de un exceso de cabida "stricto sensu" sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral

preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca.

En el caso concreto que nos ocupa, sólo la diferencia entre la cabida inscrita de la finca, de 528 m², frente a la que arroja la medición técnica de 3.180,62 m², ya hace dudar sobre la identidad de la misma, y además, no es posible la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas e inscritas a favor de diversos titulares. Resolución de 4 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Además, por los datos y documentación técnica aportados (Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral obtenido con resultado negativo), no es posible la inscripción de la representación gráfica de la finca registral 653 de Dílar y con ello la rectificación de su superficie y linderos, y, además, surgen dudas acerca de que pueda ser alterada la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Acuerdo:

Por todo lo expuesto, he acordado denegar la tramitación del procedimiento solicitado, en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día tres de marzo del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. S. interpuso recurso día 6 de mayo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Pone (...) en el apartado primero de los fundamentos de Derecho del escrito que se recurre:

"...: Rústica. Un molino harinero, hoy totalmente derruido, al que están unidas cinco áreas y veintiocho centiáreas de terreno, en término de Dílar..."

Es un hecho que lo pone la última inscripción, pero también es un hecho que el 23 de Enero de 2021, tras haber comprado la propiedad y antes de que fuese inscrita a mi nombre, le escribí un correo electrónico al oficial del Registro n.º 6 de Granada diciéndole:

"Buenos días, F...

Como tengo interés en la Historia de molino derruido que he comprado, os solicité este tiempo atrás una Certificación Historial con todas las inscripciones, pensando en que también me ayudaría a encontrar los linderos. Hay algunas cosas que he detectado

(adjunto archivo con transcripción parcial de inscripciones que me ha costado entender la letra) entre ellas un error:

En la inscripción 7.^a se dice por error que son cinco áreas cuando hasta la 6.^a venía diciendo quince las áreas de tierra de riego...

En la Inscripción 1.^a dice:

‘... todo linda por saliente con el Barranco nombrado de L. S., por el Mediodía con el Molino de la propiedad de M. R. por el Poniente con el Camino (...) y por el Norte con la acequia de (...)’

En la inscripción 2.^a dice:

‘... tiene en sus ruedos como tres marjales, equivalentes a 15 áreas y ochenta y cuatro centiáreas; que linda por el saliente con el Barranco de L. S., por el Mediodía con otro molino de M. R., por el Poniente con el Camino (...) y por el Norte con la acequia de dicho pueblo de Dílar.’

¿Podéis subsanar los errores en la nueva inscripción?

Gracias.

Un cordial saludo (...)”

Segundo. (...) Transcripción Cert. Historial se recoge la transcripción de las distintas inscripciones:

"Molino 'arinero' nombrado (...) situado en el Barranco (...) del término del lugar de Dílar contando de dos cuerpos de alzado con un corral, dos paradas que reciben el agua los rulos por medio de canales de madera, el mandon sobre la planta superficial de ciento noventa y dos metros cuadrados; y además los terrenos que le pertenecen [sic] en sus ruedos, cuya extensión superficial se ignora y todo linda por saliente con el Barranco nombrado de (...), por el Mediodía con el Molino de la propiedad de M. R. por el Poniente con el Camino (...) y por el Norte con la acequia de (...), siendo la porción de tierra de sus ruedos de riego y de secano y su valor total asciende a la cantidas [sic] de tres mil trescientas setenta y cinco pesetas.

2.º Molino "Arinero" nombrado de (...) cuya situación medida superficial y lindero constan en la inscripción primera...

3.º IMG-9756 Molino harinero con dos pasadas, nombrado de (...), situado en el Barranco de (...), término de Dilas, con dos cuerpos de alzada, con corral y se eleva sobre la planta de ciento noventa y dos metros cuadrados, tiene en sus ruedos como tres marjales, equivalentes a 15 áreas y ochenta y cuatro centiáreas; que linda por el saliente con el Barranco de (...), por el Mediodía con otro molino de M. R., por el Poniente con el Camino de (...) y por el Norte con la acequia de dicho pueblo de Dílar. En la descripción que de esta finca se hace en la inscripción primera de este número no consta la extensión superficial de los terrenos que forman parte del Molino..." (...)

Tercero. Es un hecho que hay un error registral, es un hecho que la superficie que ahora se pretende constatar se basa en un Informe emitido por un Ingeniero Técnico en Topografía.

El Registrador dice en el apartado tercero de sus fundamentos de Derecho:

“En el caso concreto que nos ocupa, sólo la diferencia entre la cabida inscrita de la finca, de 528 m², frente a la que arroja la medición técnica de 3.180,62 m², ya hace dudar...”

Recordemos lo dicho en la Inscripción 1.ª:

“... el mandon sobre la planta superficial de ciento noventa y dos metros cuadrados; y además los terrenos que le pertenecen [sic] en sus ruedos, cuya extensión superficial se ignora...”

Y lo dicho en Inscripción 3.ª:

“... con dos cuerpos de alzada, con corral y se eleva sobre la planta de ciento noventa y dos metros cuadrados, tiene en sus ruedos como tres marjales, equivalentes a 15 áreas y ochenta y cuatro centiáreas...”

En la Inscripción 5.ª se habla de que la propiedad está formada por dos parcelas una urbana (la del molino) y otra rústica (los tres marjales).

Se puede comprobar que es en la Inscripción 7 donde se comete el error de transcripción y se dice:

“... Un molino harinero, hoy totalmente derruido, al que están unidas cinco) áreas y veintiocho centiáreas de terreno...”

Pero aun así queda claro que está el molino (sus ruinas) y el terreno.

Solicito

Se tenga por presentado en tiempo y forma el presente Recurso.

Se tengan en cuenta que no hay razón fundada para no iniciar el procedimiento solicitado y se ordene la tramitación en su día solicitada de acuerdo al Artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.»

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; 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, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, 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; 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, 18 de octubre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo, 18 de septiembre y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 31 de julio, 16 y 21 de septiembre, 8 de octubre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero, 6 de julio y 8 de septiembre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es ajustada a Derecho la denegación de la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que solicita el recurrente mediante instancia privada acompañada de informe catastral de validación técnica de resultado negativo, porque el registrador tiene dudas respecto a la identidad

de la finca, derivadas de la desproporción existente entre la superficie registral (580 metros cuadrados) y la que ahora se pretende inscribir (3.180,62 metros cuadrados), porque el resultado del informe es negativo y porque puede invadir otras previamente inmatriculadas o inscritas, alterando la realidad física de la finca, tal como se inmatriculó en su inscripción primera.

El recurrente solicita en su escrito de interposición del recurso que se dé trámite al expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con la consiguiente notificación a colindantes, para poder rectificar la inexacta descripción de la finca 653 de Dílar, que va variando en las diferentes inscripciones.

2. Debe iniciarse la resolución del presente expediente de la descripción de la finca 653 de Dílar que ha ido variando, sin justificación aparente, a lo largo de su historial registral.

Así en la inscripción 1.^a, se describía como rústica con molino harinero, contando con dos cuerpos de alzada, con un corral, dos paradas que reciben el agua las rulas por medio de canales, de madera, el mandón sobre la planta superficial de 192 metros cuadrados, y además los terrenos que le pertenecen en sus ruedos, cuya superficie se ignora. En la inscripción 2.^a se dice que tiene dos cuerpos de alzada con corral, con una superficie sobre planta de 192 metros cuadrados y tiene en sus ruedos como tres marjales, equivalentes a 15 áreas y 84 centiáreas, describiendo sus linderos como: «Todo linda por Saliente con el Barranco (...), por Mediodía con el molino propiedad de M. R., por el Poniente con el camino (...) y por el Norte con el camino (...)».

Esa descripción se mantiene hasta que en la inscripción 7.^a se describe como «Rústica: Molino harinero, hoy totalmente derruido al que están unidas cinco áreas veintiocho centiáreas, en término de Dílar, paraje del Barranco (...) Linda todo: Norte: carretera (...) y E. F. R., Sur: J. R. R., Este: Carretera (...): la acequia (...)». Posteriormente, en la inscripción 8.^a varían sus linderos, que pasan a ser «Norte: Carretera, M. F. y acequia. Sur: J. R. R.; Este: carretera y acequia y oeste: J. R. R.».

Por tanto, partimos de una descripción literaria imprecisa de la finca, que carece de referencia catastral incorporada al asiento, por lo que como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 13 de enero de 2021, con anterioridad a la Ley 13/2015, se permitía el acceso al Registro de fincas en las que su ubicación, localización y delimitación física se limitaba a una descripción meramente literaria, que podía conllevar cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Lo cual también ocurre en el presente caso.

Uno de los objetivos de la Ley 13/2015, es el de lograr una mayor precisión en la descripción de las fincas registrales. Para ello, se introducen en el Título VI de la misma una serie de expedientes de jurisdicción voluntaria, que tienen por objeto lograr la concordancia entre la descripción de la finca y la realidad física. Uno de ellos era el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se tramita ante el registrador, mediante el cual se puede obtener la incorporación de la georreferenciación de una finca, rectificando su descripción registral y lograr su coordinación gráfica con el Catastro, si se incorporaba una georreferenciación catastral (artículo 199.1), o el inicio del procedimiento de coordinación, si se incorporaba una georreferenciación alternativa (artículo 199.2), en caso de inexactitud o inexistencia de la georreferenciación catastral, cuya inscripción se comunica al Catastro, para que proceda, en su caso, a la práctica de la alteración catastral correspondiente. El mismo estaba rodeado de una serie de garantías para evitar el perjuicio de tercero, principalmente la notificación a colindantes y la calificación registral, para impedir el perjuicio de tercero o el encubrimiento de actos jurídicos no documentados, con la posible infracción de la legislación de ordenación territorial y urbanística.

En el presente caso, el recurrente pretende actualizar la descripción de una finca e incorporar una georreferenciación alternativa, que según él corresponde con la descripción de la finca, que en su día se inmatriculó, la cual ha variado en el tiempo, en cuanto a la superficie, pero cuyos linderos, han venido siendo, más o menos, los mismos.

Sin embargo, el registrador no tramita el expediente del artículo 199.2, por dudas en la identidad de la finca, al entender que la desproporción de la cabida, deriva de una alteración de la realidad física, producida por la inclusión de una finca colindante de titularidad ajena, impidiendo, además, la inscripción el informe catastral de validación técnica negativo, solicitando el recurrente, no la inscripción, sino que se dé curso a todos los trámites del expediente, pues existe una descripción imprecisa.

3. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«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.

En el presente caso, se ha de partir de una inexacta descripción registral, que va variando en el tiempo según las descripciones literarias e imprecisas de las fincas hechas en los respectivos títulos, que accedieron al Registro, del que podrían incluso derivarse actos de modificación de entidad hipotecaria no documentados.

Pero, la duda del registrador más importante y fundamentada es la de que puede incluir la georreferenciación alternativa presentada la realidad física de una finca colindante inscrita a nombre de otro titular registral distinto.

Sin embargo, esa duda puede disiparse realizando los trámites del expediente del artículo 199, que incluye las notificaciones a colindantes, que pueden confirmar o despejar las posibles dudas que tenga el registrador, las cuales en el caso de mantenerse pueden concluir con la correspondiente calificación negativa.

4. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

En el presente caso, no se puede determinar si esa doctrina se ha aplicado, pues la calificación recurrida no admite el inicio del expediente, por dudas en la identidad de la finca. Estas dudas han de fundamentarse razonada y objetivamente, por lo que el registrador ha de disponer de toda la información posible, dado que no existe trámite de prueba, al no ser de carácter contradictorio y contencioso el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Para ello, parece conveniente que, para obtener una calificación registral, basada en las dudas en la identidad de la finca, completamente fundamentada, que se desarrollen todos los trámites del expediente, incluida la notificación a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes, para que puedan realizar las alegaciones que estimen pertinentes, máxime cuando las mismas no vinculan la calificación registral.

5. En el presente caso, de la documentación obrante en el expediente no se deduce que la georreferenciación alternativa invada otra georreferenciación inscrita, en cuyo caso procede la denegación por aplicación del principio de los principios de oponibilidad registral del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y legitimación registral del artículo 1.3.º de la misma.

La finca registral que, entiende el registrador que puede incluirse en la georreferenciación alternativa aportada, es una finca registral, inmatriculada en el año 1989, que tiene una descripción tan solo literaria en la que consta un polígono y una parcela que no coinciden con las parcelas catastrales que integran la georreferenciación alternativa aportada.

No existe, por tanto, una completa seguridad de que la georreferenciación alternativa aportada incluya esta finca registral, conclusión a la que llega el registrador por la coincidencia de titularidad entre la finca registral y las parcelas catastrales que integran la georreferenciación alternativa aportada.

Ello nos permite concluir que estamos ante lo que el artículo 199 denomina «los demás casos» en los cuales debe tramitarse el expediente y practicarse las notificaciones, en el presente caso, a titulares registrales y catastrales colindantes.

En este sentido, cabe traer a colación la doctrina de las resoluciones de este Centro Directivo como las de 18 de octubre de 2018 y 31 de julio y 8 de octubre de 2020 en las que declara que no es al inicio del procedimiento, sino una vez concluido este, y a la vista de la intervención que en el mismo haya tenido la Administración supuestamente afectada, cuando el registrador puede denegar la inscripción si, a la vista de todo lo actuado, mantiene fundadas dudas de que la rectificación pretendida implica la invasión del dominio público.

Esta doctrina es también aplicable al presente caso, cuando la finca que el registrador entiende invadida no goza de georreferenciación inscrita. Como también es aplicable al presente caso la doctrina de la Resolución de 28 de noviembre de 2019, en la que declara que el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la invasión del dominio público, en el presente caso de una finca con una descripción meramente literaria, no puede ser determinante para impedir la inscripción si la Administración, en el presente caso el colindante registral y catastral, no ha tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente.

6. Respecto a la afirmación del registrador en el sentido de que el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado negativo impide la inscripción, la misma debe ser matizada.

Para ello ha de partirse de los supuestos en los que se admite el uso de una georreferenciación alternativa, que son los de inexistencia o inexactitud de la georreferenciación catastral, conforme al artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, el legislador es consciente de que la cartografía catastral puede adolecer de inexactitudes, permite el uso de georreferenciaciones alternativas. Estas deben cumplir unos requisitos, que podríamos clasificar en jurídicos y técnicos.

Los jurídicos se determinan en el artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral». Estos requisitos están sujetos a la calificación registral.

A los técnicos se refiere el siguiente inciso del párrafo cuarto, al disponer: «Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». Estos se determinan en el Apartado Séptimo de la Resolución conjunta de la Direcciones Generales de los Registros y del Notariado y del Catastro, respectivamente, de 26 de octubre de 2015, al cual nos remitimos.

Para acreditar su cumplimiento, puede obtenerse el informe de validación técnica, conforme al número 5 del apartado octavo de la citada Resolución, que declara: «La Dirección General del Catastro proporcionará, a través de su Sede Electrónica, un servicio de validación técnica catastral que permitirá comprobar que la representación gráfica de las parcelas objeto de modificación cumple los requisitos que se establecen en el apartado séptimo de esta resolución. La solicitud de este servicio se podrá realizar por las Notarías o por cualquier interesado debidamente identificado. El servicio permitirá comprobar, previamente a su envío, al menos los siguientes extremos: que el fichero que contiene la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información prevista en el anexo y que la información cumple los requisitos establecidos en el artículo 14.a) o en el apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para los diferentes supuestos de comunicación o rectificación respectivamente, que permita la corrección de la información gráfica defectuosa o incompleta. El servicio remitirá en el plazo de 24 horas el informe de validación, que expresará los datos del solicitante, la fecha de emisión y el resultado de la validación. El informe estará firmado electrónicamente mediante sello electrónico por la Dirección General del Catastro e incorporará un código seguro de verificación. Si el informe fuera positivo contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de cada una de las fincas, un listado de coordenadas de sus vértices y la superficie obtenida. Asimismo, se incluirán en el mismo los datos del informe suscrito por técnico competente, cuando hubiera intervenido, y la declaración de conformidad del titular, previstos en el apartado séptimo. Si se incorpora el código seguro de verificación de este informe en el fichero previsto en el anexo, no será necesario incluir los datos gráficos de las parcelas resultantes. Cuando el resultado de la validación fuera negativo,

el informe expresará, además de los errores o defectos advertidos, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica objeto de validación».

Por tanto, el informe de validación gráfica es un documento administrativo, por incluir un código seguro de verificación expedido por la Dirección General del Catastro, emitido por el servicio de validación técnica de bases gráficas georreferenciadas alternativas de la Dirección General de Catastro, que permite saber: a) si una representación gráfica alternativa cumple los requisitos técnicos del apartado séptimo citado. En ese supuesto, la sola existencia del informe implica el cumplimiento de esos requisitos técnicos, con independencia de que el resultado del mismo sea positivo o negativo. Es errónea la afirmación que entiende que el informe de validación técnica de resultado negativo supone la falta de cumplimiento de los requisitos técnicos que debe cumplir la georreferenciación alternativa. El informe comprueba que el fichero que contiene la georreferenciación alternativa cumple las condiciones de formato y estructura del Apartado séptimo citado para su incorporación en el Catastro (artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), y para su inscripción en el Registro de la Propiedad, [párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria], como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 6 de julio de 2021, y b) la compatibilidad de la georreferenciación alternativa con la representación de las parcelas que figuran en la cartografía catastral. Y es aquí donde el resultado del informe, cumplidos los requisitos técnicos, puede ser de resultado positivo o negativo. Si es positivo, el informe contendrá la representación gráfica catastral que resultaría de la alteración catastral de las parcelas, un listado de coordenadas de sus vértices, y la superficie obtenida, con los datos del informe del técnico, en su caso. Si es negativo, el informe, además de los errores o defectos advertidos, expresará, en su caso, las parcelas catastrales afectadas no incluidas en la representación gráfica remitida, constituyéndose en uno de los documentos que ha de tener en cuenta el registrador en su calificación registral, a los efectos de notificar a los titulares catastrales de las parcelas afectadas, según el informe, pues este en ningún caso valida que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente, cuestiones que están sujetas a la correspondiente calificación registral.

Pretender que el acceso al Registro de la Propiedad de una determinada georreferenciación alternativa dependa del resultado positivo o negativo de un informe de validación técnica supone partir de una premisa errónea, que no deriva del texto de la ley.

Un informe de validación técnica de resultado negativo no paraliza el tráfico jurídico, sino que se limita a informar del resultado de la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, y comprobar las parcelas afectadas total o parcialmente en la cartografía catastral, para poder tramitar el correspondiente expediente del título VI de la Ley Hipotecaria, para lograr la rectificación o actualización correspondiente, por imprecisiones o por ausencia de alteraciones no declaradas en el Catastro, debiendo notificarse a los titulares catastrales afectados por la reordenación del territorio, quienes deberán consentir o no oponerse a la georreferenciación alternativa presentada. Así el informe catastral de validación técnica negativo, lejos de ser un impedimento para la inscripción, es un documento sujeto a la calificación registral y que se convierte en esencial para el desarrollo correcto de los trámites del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Como dice el apartado segundo, párrafo tercero, del punto primero, de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020: «La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas». Pero, la coordinación gráfica es una cuestión distinta del acceso registral de una georreferenciación alternativa, pues como dispone el número tercero del apartado primero de la citada Resolución conjunta: «No obstante, en determinados casos se podrá generar un estado de precoordinación, que posibilitará la futura coordinación de los inmuebles entre el Catastro y el Registro de la Propiedad».

Por ello, como ya declaró la Resolución de 6 de febrero de 2018, reiterada por otras posteriores, la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de la validación sea positivo o negativo. Si es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, pero sin que ello signifique que sea inscribible en el Registro, pues la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares, y, además, habrá de ser calificada por el registrador. Si el resultado de la validación es negativo, ello impedirá la incorporación directa al Catastro, pero no obstará a que, en caso de calificación positiva por el registrador, y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2, en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica. Por tanto, concluye el Centro Directivo, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no conllevará por este solo hecho la denegación de la inscripción de la representación gráfica; impedirá, como se ha dicho, su incorporación directa al Catastro. Así se infiere de los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Y así lo prevé expresamente el punto quinto del apartado cuarto de la Resolución conjunta de 2015, que contempla el supuesto de inscripción de la representación gráfica con un informe de validación negativo.

Esta doctrina se reitera posteriormente, tras la publicación de la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020 citada, por la Resolución de este Centro Directivo de 8 de septiembre de 2021, que consideró oportuno aclarar el apartado segundo del punto primero de la Resolución conjunta citada de 23 de septiembre de 2020, en el sentido de que, cuando ésta dice que el informe de validación catastral negativo impedirá la coordinación de la representación gráfica alternativa, no está declarando que el informe negativo suponga un defecto que impida la inscripción registral, sino que es una mera advertencia de que, aunque la representación gráfica resultante de un informe de validación catastral negativo sea inscribible, no podrá lograrse con dicha representación gráfica la coordinación gráfica con el Catastro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en el sentido de que debe tramitarse el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y, a la vista de las actuaciones derivadas del mismo emitir, una calificación completamente fundamentada en causas objetivas.

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, 19 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.