

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3940** *Resolución de 17 de enero de 2023, 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 Torrevieja n.º1, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la correspondiente inscripción de obra nueva sobre la misma.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. V. A., en nombre y representación de don A. J. y don D. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 1, don Antonio José Ramos Blanes, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la correspondiente inscripción de obra nueva sobre la misma, porque la georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación no se ubica íntegramente sobre la georreferenciación de la finca sobre la cual se declara.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 22 de febrero de 2022 ante el notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, con el número 460 de protocolo, el titular de la finca registral número 61.332 de Torrevieja, don M. D. S. procedió a declarar la ampliación de la obra existente sobre la finca indicada y, tras ello, a su venta a favor de don A. J. y don D. G. Se incorporaba, mediante testimonio, la siguiente documentación:

– Certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida telemáticamente por el notario autorizante de la Oficina Virtual de la Dirección General del Catastro, con fecha 21 de febrero de 2022, en la que constaba dicha finca se correspondía con la parcela identificada con referencia catastral 1208802YH0111S0001LZ, sita Torrevieja, Alicante, y la superficie gráfica de dicha parcela catastral era de 364 metros cuadrados.

– Certificación expedida por don C. H. B., arquitecto técnico colegiado del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, con firma legitimada notarialmente, que certificaba que la superficie gráfica de la parcela era de 363,50 metros cuadrados, y que la vivienda unifamiliar, con una superficie construida total de 94,26 metros cuadrados y, el trastero en planta baja, con una superficie construida de 7,72 metros cuadrados, tenían una antigüedad superior al año 2007, adjuntándose las coordenadas georreferenciadas de la parcela, la vivienda y el trastero.

– Informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con resultado de validación positivo, firmado con código seguro de verificación y sello de la Dirección General del Catastro, siendo su fecha de firma 3 de agosto de 2021. De dicha representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, resultaba una parcela con una superficie de 364 metros cuadrados.

– Informe catastral de ubicación de construcciones, con resultado de validación positivo, firmado con código seguro de verificación y sello de la Dirección General del Catastro, siendo su fecha de firma 3 de agosto de 2021. De dicha representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, resultaba una superficie ocupada por las construcciones de 120 metros cuadrados.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 1, fue objeto de nota de calificación de fecha 24 de marzo de 2022 con los siguientes defectos:

## «Defecto 1.

No acreditarse adecuadamente la representación de doña M. I. V. M., al no ser congruente la reseña del poder con la naturaleza del acto del que se trata, y, por tanto, no considerarse fundamentado el juicio notarial.

## Defecto 2.

Del precedente documento resulta que la finca registral sobre la que se pretende la ampliación de obra nueva terminada, según Registro, tiene una superficie de 300 m<sup>2</sup>, según Certificación Catastral protocolizada al título, se corresponde con la parcela catastral con una superficie de 364 m<sup>2</sup>, identificada con Referencia Catastral 1208802YH0111S0001LZ, localizada en CL (...) Torrevieja, Alicante, de las coordenadas de georreferenciación de la parcela certificadas por el técnico, la misma tiene una superficie de 363,50 m<sup>2</sup> y según representación gráfica georreferenciada alternativa aportada tiene una superficie de 364 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, se hace necesario, determinar exactamente qué superficie de la finca se pretende inscribir en el Registro, puesto que existe discordancia entre la superficie atribuida a la finca en la nueva descripción dada para la misma en el título y de la documentación protocolizada.

Para posibilitar tal circunstancia, se plantean los siguientes procedimientos a seguir, según el caso:

1.º Si la superficie real de la finca registral es la que consta en Registro, ha de presentarse representación gráfica alternativa, con inclusión de las coordenadas georreferenciadas, de dicha parcela, de acuerdo con lo que establece el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria; dicha representación ha de cumplir los requisitos formales y técnicos establecidos en la Resolución Conjunta de la DGRN y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, regla séptima; igualmente se tendría que acreditar que la construcción declarada se encuentra dentro de dicha representación gráfica alternativa aportada. En este caso podría utilizarse el procedimiento establecido en el artículo 199, con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados. Además, se ha de tener en cuenta que la representación gráfica alternativa que se aporte, deberá de estar expresamente aceptada por los titulares registrales de la finca.

2.º Si la superficie real de la finca registral es la que publica el Catastro (coincidente con certificación técnica e Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral) tendría que hacerse constar tal circunstancia en el precedente documento (actualizando la descripción literal de la finca) y solicitar dicha inscripción amparada en la certificación descriptiva y gráfica de la finca protocolizada en el título objeto de esta calificación. En este caso podría utilizarse el procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, con notificación del hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.»

Para subsanar los defectos alegados, se presentó telemáticamente el día 13 de abril de 2022 diligencia practicada por el notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, el día 12 de abril de 2022, en la que, con relación al defecto número 1 se subsanaba la acreditación de la representación, y, con relación al defecto número 2, se hacía que constar que «declara la obra nueva terminada de dicha edificación y describen la finca resultante del modo siguiente tras la declaración de la obra nueva terminada: Urbana.– Setecientos setenta y cuatro.–Parcela número tres mil doscientos cuarenta y uno de la urbanización (...) en término de Torrevieja (...) Mide trescientos sesenta y tres metros

con cincuenta decímetros cuadrados (363,50 m<sup>2</sup>) aproximadamente. Mirándole por el frente que luego se indica, linda: a la derecha, parcela número 3240 de la urbanización; a su fondo, zona de retranqueo general de la urbanización y al Este o a su frente, vial de la urbanización, hoy calle (...) En ella está construida una vivienda unifamiliar de planta baja, modelo Olga, que consta de solo de planta baja, distribuida en salón-comedor, baño, cocina, galería, dos habitaciones, una de ellas con vestidor y baño interior. Porche cubierto acristalado, y ocupa una superficie construida de noventa y cuatro metros con veintiséis decímetros cuadrados (94,26 m<sup>2</sup>), donde además existe construida una piscina de dieciocho metros cuadrados (18 m<sup>2</sup>), un trastero de planta baja con una superficie gráfica de siete metros con setenta y dos decímetros cuadrados (7,72 m<sup>2</sup>)».

Como consecuencia de haber sido aportada una georreferenciación alternativa a la catastral, se procedió por parte del registrador a iniciar un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que culminó con la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento remitido por la Notaría autorizante, el día 22/02/2022, bajo el asiento 609, del tomo 133 del Libro Diario y número de entrada 1289/2022, cuya copia ha sido aportada físicamente a este Registro, el día tres de marzo de dos mil veintidós, por don J. A. M. M., con justificante de presentación y pago del impuesto, y que corresponde al documento autorizado por el Notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, con el número 460/2022 de su protocolo, de fecha 22/02/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

I. Mediante el documento antes reseñado se formaliza una escritura de ampliación de obra nueva terminada y compraventa, sobre la finca registral número 61.332 de Torrevieja, la cual, según Registro y según el título que motiva esta nota tiene una extensión superficial de trescientos metros cuadrados.

II. Comparece en la escritura que motiva este asiento doña M. I. V. M., en nombre y representación de don M. D. S., facultada en virtud de poder otorgado a su favor ante el Notario de Torrevieja, doña Tatiana Martín Ruiz, el día veintinueve de julio de dos mil veintiuno, bajo el número 2355 de protocolo, cuya copia autorizada ha sido exhibida al Notario autorizante de la escritura que motiva esta calificación y juzga con facultades suficientes para otorgar esta escritura de compraventa.

III. Se incorpora, mediante testimonio, a la escritura que motiva esta nota la siguiente documentación:

a. Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida telemáticamente por el Notario autorizante de la Oficina Virtual de la Dirección General del Catastro, con fecha veintiuno de febrero de dos mil veintidós, en la que consta dicha finca se corresponde con la parcela identificada con referencia catastral: 1208802YH0111S0001LZ, sita en Cl. (...) Torrevieja, Alicante, y la superficie gráfica de dicha parcela catastral es de 364 metros cuadrados.

b. Certificación expedida por don C. H. B., Arquitecto Técnico colegiado número [sic] (...) del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante, cuya firma legitima el Notario autorizante de la escritura que motiva esta nota, donde se certifica que la superficie gráfica de la parcela es de 363,50 m<sup>2</sup>, y que la vivienda unifamiliar con una superficie construida total de 94,26 m<sup>2</sup>, y el trastero en planta baja, con una superficie construida de 7,72 m<sup>2</sup>, tienen una antigüedad [sic] superior a 2007, se adjuntan coordenadas georreferenciadas de parcela, la vivienda y el trastero.

c. Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, con resultado de validación positivo, firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro, siendo su C.S.V. (...) y fecha de firma 3 de agosto de 2021. De dicha representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, resulta una parcela con una superficie de 364 m<sup>2</sup>.

d. Informe Catastral de Ubicación de Construcciones, con resultado de validación positivo, firmado con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro, siendo su C.S.V. (...) y fecha de firma 3 de agosto de 2021. De dicha representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, resulta una superficie ocupada por las construcciones de 120 m<sup>2</sup>.

IV. Con fecha 24 de marzo de dos mil veintidós, el precedente document [sic] fue calificado desfavorablemente por el Registrador que suscribe, por los defectos subsanables siguientes:

“Defecto 1.

No acreditarse adecuadamente la representación de doña M. I. V. M., al no ser congruente la reseña del poder con la naturaleza del acto del que se trata, y, por tanto, no considerarse fundamentado el juicio notarial.

Defecto 2.

Del precedente documento resulta que la finca registral sobre la que se pretende la ampliación de obra nueva terminada, según Registro, tiene una superficie de 300 m<sup>2</sup>, según Certificación Catastral protocolizada al título, se corresponde con la parcela catastral con una superficie de 364 m<sup>2</sup>, identificada con Referencia Catastral 1208802YH0111S0001LZ, localizada en CL (...) Torrevieja, Alicante, de las coordenadas de georreferenciación de la parcela certificadas por el técnico, la misma tiene una superficie de 363,50 m<sup>2</sup> y según representación gráfica georreferenciada alternativa aportada tiene una superficie de 364 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, se hace necesario, determinar exactamente qué superficie de la finca se pretende inscribir en el Registro, puesto que existe discordancia entre la superficie atribuida a la finca en la nueva descripción dada para la misma en el título y de la documentación protocolizada.

Para posibilitar tal circunstancia, se plantean los siguientes procedimientos a seguir, según el caso:

1.º Si la superficie real de la finca registral es la que consta en Registro, ha de presentarse representación gráfica alternativa, con inclusión de las coordenadas georreferenciadas, de dicha parcela, de acuerdo con lo que establece el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria; dicha representación ha de cumplir los requisitos formales y técnicos establecidos en la Resolución Conjunta de la DGRN y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, regla séptima; igualmente se tendría que acreditar que la construcción declarada se encuentra dentro de dicha representación gráfica alternativa aportada. En este caso podría utilizarse el procedimiento establecido en el artículo 199, con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados. Además, se ha de tener en cuenta que la representación gráfica alternativa que se aporte, deberá de estar expresamente aceptada por los titulares registrales de la finca.

2.º Si la superficie real de la finca registral es la que publica el Catastro (coincidente con certificación técnica e Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral) tendría que hacerse constar tal circunstancia en el precedente documento (actualizando la descripción literal de la finca) y solicitar dicha inscripción amparada en la certificación descriptiva y gráfica de la finca protocolizada en el título objeto de esta calificación. En este caso podría utilizarse el procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, con notificación del hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos.”

V. Tras haber sido calificado el documento en la forma antes expuesta, ha sido presentada telemáticamente el día trece de abril de dos mil veintidós, causando la

entrada 2.801/2022, diligencia practicada por el Notario de Almoradí, don José Carlos Pérez Juan, el día doce de abril de dos mil veintidós, para hacer constar lo siguiente:

– Que doña M. I. V. M., interviene en nombre y representación como apoderada de don M. D. S., facultada en virtud de poder otorgado a su favor ante la Notario de Torrevieja, doña Tatiana Martín Ruiz, el día veintinueve de julio de dos mil veintiuno, bajo el número 2355 de protocolo, cuya copia autorizada ha sido exhibida al Notario autorizante de la escritura que motiva este expediente y juzga con facultades suficientes para otorgar esta escritura de ampliación de obra nueva terminada y compraventa, y

– Declara la obra nueva terminada de dicha edificación y describen la finca resultante del modo siguiente tras la declaración de la obra nueva terminada: Urbana.– Setecientos setenta y cuatro.–Parcela número tres mil doscientos cuarenta y uno, de la urbanización (...) en término de Torrevieja, haciendas (...) Mide trescientos sesenta y tres metros con cincuenta decímetros cuadrados (363,50 m<sup>2</sup>) aproximadamente. Mirándole por el frente que luego se indica, linda: a la derecha, parcela número 3240 de la urbanización; a su fondo, zona de retranqueo general de la urbanización y al Este o a su frente, vial de la urbanización, hoy calle (...) En ella está construida una vivienda unifamiliar de planta baja, modelo Olga, que consta de solo de planta baja, distribuida en salón-comedor, baño, cocina, galería, dos habitaciones, una de ellas con vestidor y baño interior. Porche cubierto acristalado, y ocupa una superficie construida de noventa y cuatro metros con veintiséis decímetros cuadrados (94,26 m<sup>2</sup>), donde además existe construida una piscina de dieciocho metros cuadrados (18 m<sup>2</sup>), un trastero de planta baja con una superficie gráfica de siete metros con setenta y dos decímetros cuadrados (7,72 m<sup>2</sup>).

VI. Como consecuencia de haber sido aportada una representación gráfica georreferenciada catastral (RGGC), para la finalidad pretendida en este expediente, se aplicará lo establecido en el apartado 1.º del citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a titulares registrales colindantes.

VII. Que, tras consultar los índices y aplicaciones informáticas de este registro, confrontados los colindantes catastrales de la parcela que se corresponde según el título, con la finca que motiva este expediente, aparecen como posibles fincas registrales colindantes, las siguientes:

A la derecha, parcela número 3240 de la urbanización; podría corresponderse con la finca registral número 61.334 de Torrevieja -C.R.U. 03051000108392-, concretada en parcela número 3240 de la urbanización (...) en término de Torrevieja, haciendas (...) siendo su titular registral: doña S. R.

A la izquierda, parcela general de la urbanización; si bien, según la representación gráfica aportada podría corresponderse con la finca registral número 61.330 de Torrevieja -C.R.U. 03051000108354-, concretada en parcela número 3242 de la urbanización (...) en término de Torrevieja, siendo su titular registral: doña J. A. H.

A su fondo, zona de retranqueo general de la urbanización; como consecuencia de ello se notificará a la comunidad de propietarios de la Urbanización en la que se integra, junto con publicación en el BOE dirigido a dicha Comunidad, y además, puesto que de la representación gráfica aportada linda con una zona sin catastrar pero que según se desprende de la certificación catastral aportada se correspondería con (...) se procederá igualmente a notificar al mismo.

y al Este o a su frente, vial de la urbanización, hoy calle (...) coincidente dicha circunstancia con la representación gráfica aportada.

VIII. Que tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este registro, y en particular, los linderos catastrales de la finca confrontados con los datos obrantes en este Registro, y la ortofotografía oficial disponible, e igualmente la Certificación Catastral de la parcela aportada y los datos obtenidos por este Registro de

la Sede Electrónica del Catastro, no resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente, sin perjuicio de lindar por frente con calle (...)

IX. Que dichas notificaciones fueron efectuadas en las fechas que se citan seguidamente, a los siguientes destinatarios, como posibles propietarios colindantes afectados, indicando el resultado de dichas notificaciones y las fechas en las que se produjeron, y además, reseñando las publicaciones en el BOE efectuadas:

1. Como colindante por el fondo de la finca que motiva este expediente.

Destinatario de la Notificación: (...)

Fecha de la Notificación: 31/05/2022.

Fecha de Acuse: 09/06/2022 -Recibida-.

2. Como titular de la finca cuyo código de finca registral es 03051000108354 - finca registral número 61.330 de Torrevieja-.

Destinatario de la Notificación: doña J. A. H.

Fecha de la Notificación BOE: 01/06/2022.

Fecha de publicación BOE: 07/06/2022.

3. Por figurar una zona de retranqueo en linde general de la Urbanización como colindante a la finca que motiva este expediente.

Destinatario de la Notificación: Comunidad de propietarios sobre la finca ubicada en la Urbanización (...) en término de Torrevieja, Haciendas (...) en la que se integra la finca a la que se refiere este expediente.

Fecha de la Notificación BOE: 01/06/2022.

Fecha de publicación BOE: 07/06/2022.

4. Como titular de la finca cuyo código de finca registral es 03051000108392 -finca registral número 61.334 de Torrevieja-.

Destinatario de la Notificación: doña S. R.

Fecha de la Notificación: 31/05/2022.

Fecha de Acuse: de resultado infructuoso.

Fecha de la Notificación BOE: 23/06/2022.

Fecha de publicación BOE: 28/06/2022.

5. Como titular de la finca cuyo código de finca registral es 03051000108354 -finca registral número 61.330 de Torrevieja-.

Destinatario de la Notificación: doña J. A. H.

Fecha de la Notificación: 31/05/2022.

Fecha de Acuse: 27/06/2022 -Recibida-.

6. Por lindar al Este o a su frente con vial de la urbanización, hoy calle (...)

Destinatario de la Notificación: Ayuntamiento de Torrevieja.

Fecha de la Notificación: 31/05/2022.

Fecha de Acuse: 01/06/2022 -Recibida.

X. Ha sido presentado en este Registro, escrito suscrito el día seis de julio de dos mil veintidós, por don F. E. A., con D.N.I. número (...), representante del Club (...), como colindante por el fondo de la finca arriba referenciada, motivando el asiento 5318 en el libro de entrada general de este Registro de fecha 7 de julio de 2022, habiendo sido ratificado el contenido del mismo por dicho Sr. E. con fecha 7 de julio de 2022, mediante diligencia puesta al final del mismo, la cual se encuentra igualmente firmada por el Registrador que ahora certifica, siendo la finalidad del mismo alegar:

"...Que en fondo de la parcela, el linde no está determinado como se dice en la declaración de las obras de ampliación, sino que el linde se corresponde con el plano registral. Existe una franja que no le corresponde al linde que ahora reclaman. El deslinde catastral no corresponde con el registral, que es donde se encuentra la franja de retranqueo general de la urbanización. Y la ampliación del trastero de planta baja con

superficie de 7,72 m<sup>2</sup> se encuentra dentro de esta franja de retranqueo general de la urbanización, ocupa el retranqueo y es un exceso de cabida que se quiere adjudicar sin poder hacerlo.

Según el plano aportado en la notificación recibida, el solicitante modifica el linde del fondo, porque se atribuye la propiedad de la zona de retranqueo de la urbanización, pasando a lindar directamente con la finca de su propiedad, cosa que no puede ser admitida porque supondría una modificación de la división horizontal a la que pertenece la finca, la cual en su momento estableció una zona de retranqueo obligatoria de la urbanización en la que se integra la finca objeto del presente expediente. Esa superficie no puede ser incluida en la finca tal y como se solicita, ni la ampliación debe ser admitida. El titular de la finca colindante no es la mercantil (...), como consta en la notificación recibida, sino la persona física de su legal representante, D. F. E. A., con D.N.I. (...)

Solicita al Registro de la Propiedad de Torre vieja 1 que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlos y, tras los trámites oportunos, conceda de conformidad con lo solicitado en el cuerpo del mismo, tenga por interpuestas las alegaciones, estime las mismas, tenga en cuenta su oposición al exceso de cabida reclamado por la finca colindante a la suya, y dicte resolución de acuerdo a sus explicaciones".

XI. El Registrador de la Propiedad, habiéndose tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y examinados y calificados los trámites seguidos en el mismo, acordó en resolución de fecha seis de septiembre de dos mil veintidós, darlo por concluido y proceder a denegar la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas de la representación gráfica georreferenciada catastral (RGGC) aportada para la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca con 03051000108378 -finca registral número 61.332 de Torre vieja-, con las coordenadas de sus vértices que resultan de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica referida a la parcela identificada con Referencia Catastral 1208802YH0111S0001LZ, con C.S.V. y sello de la Dirección General del Catastro (...) siendo la fecha de firma 21 de febrero de 2022, por cuanto:

A la vista de la diferente documentación presentada y de lo puesto de manifiesto por la alegación presentada no puede afirmarse de manera indubitada que las coordenadas de georreferenciación que resultan de Catastro y en base a las cuales se pretende la inscripción de la base grafica se correspondan realmente con la finca registral en la medida que la inscripción de tal base registral supondría la invasión de la zona de retranqueo general de la urbanización que se indica como lindero del fondo y dentro de la cual se ubicaría el trastero objeto de la ampliación de obra nueva.

#### Fundamentos de Derecho:

I. Vistos los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y en especial los artículos 20 y 199 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador de la Propiedad que suscribe ha suspendido la inscripción del precedente documento de conformidad con la resolución que consta en la certificación de cierre del expediente de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, con C.S.V. (...) por el siguiente defecto:

A la vista de la diferente documentación presentada y de lo puesto de manifiesto por la alegación presentada no puede afirmarse de manera indubitada que las coordenadas de georreferenciación que resultan de Catastro y en base a las cuales se pretende la inscripción de la base grafica se correspondan realmente con la finca registral en la medida que la inscripción de tal base registral supondría la invasión de la zona de retranqueo general de la urbanización que se indica como lindero del fondo y dentro de la cual se ubicaría el trastero objeto de la ampliación de obra nueva.

Todo ello de conformidad con los fundamentos de derecho antes expresados.

Contra esta calificación (...)

Torre vieja, a 7 de septiembre de 2022 El registrador (firma ilegible) Fdo. Antonio José Ramos Blanes.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. V. A., en nombre y representación de don A. J. y don D. G., interpuso recurso el día 20 de octubre de 2022 mediante escrito en el que, esencialmente, alegaba lo siguiente:

«Primero. (...)

Tercero. Que dicho colindante no acredita invasión de terreno alguna, más allá de sus explicaciones, ni siquiera documentadas frente a la contundente documental aportada por esta parte; siendo, en todo caso, que ni siquiera se opone que la titularidad de dichos metros sean de su propiedad, a lo sumo se refiere a una modificación de la división horizontal a la que pertenece la finca, la cual en su momento estableció una zona de retranqueo general de la urbanización, que no pertenece a la Comunidad de Propietarios, pues como es sabido dicho ente tampoco ha sido constituido de igual modo que ni se expresa ni consta duda alguna sobre una posible titularidad demanial o pública.

En definitiva, entendemos, que no existe el conflicto alguno, y la denegación es inmotivada siendo claros los límites dominicales, sin oposición justificada de colindantes, por lo que se cumplirían los requisitos del art. 20 y 199 LH y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública relativa a la inscripción de representaciones gráficas es reiterada, entre otras, la resolución de 12 de enero de 2022:

“2 [sic]. Conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

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

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.”

Y es que la base para no iniciar tal procedimiento es que existen “dudas fundadas acerca de la identidad de las fincas afectadas” siendo su fundamento para la negativa “la absoluta disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora”.

Es decir, a juicio del recurrente el registrador limita los efectos del artículo 199 LH, por la “disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora”.

Y esta objeción entiende el recurrente que es del todo contraria a derecho, por cuanto el artículo 199 LH, como ya se ha indicado la DGSJFP en reiteradas resoluciones permite, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Sin límite de disparidad. Es decir, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza.

Así entre ellas la resolución de 8 de octubre de 2020, dándose incluso la circunstancia de indicios de invasión de dominio público:

“4 [sic]... En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial

excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra. los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación'. Por tanto, la calificación no puede mantenerse en lo relativo a la improcedencia de la tramitación por considerar excesiva la diferencia superficial.

Y también la resolución de 29 de junio de 2021:

“Tercero [sic]. Pero es que además se da la circunstancia de que el informe técnico realiza de forma objetiva la identificación de las fincas registrales con relación a una finca catastral (descripción física actual de las fincas registrales y del resto de finca no registrado, que conforman la parcela catastral n.º 9827806YH1592F001GX).

En este punto recordar que la doctrina de la DG ha señalado que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido, sin perjuicio de la calificación del registrador.

Así la resolución de 16 de septiembre de 2019:

“7 [sic]. (...) Tampoco puede admitirse que el certificado del técnico adolezca de imprecisión o de falta de claridad y certeza, al utilizar la expresión 'parece corresponder' con ciertas referencias catastrales. Y ello considerando que la delimitación gráfica de la finca resultante de dicho certificado no es totalmente coincidente con la catastral, por lo que la supuesta imprecisión no es tal, sino que es coherente con la solicitud del interesado, al pretenderse precisamente la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora atribuida por las leyes al registrador de la Propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).”

Quinto [sic]. En definitiva, esta parte entiende que las dudas fundadas que afirma el registrador no están justificadas para no iniciar el procedimiento del art. 199 LH.

Lo contrario sería admitir la negativa a la iniciación de dicho procedimiento en todos aquellos casos en que los linderos o superficie no coincidieran en parte o en todo con la finca registral objeto del mismo.

Sexto. Por último, cabe decir que el recurrente ha acudido a un procedimiento con la misma legalidad que los otros regulados en la legislación hipotecaria (art. 201 LH), habiendo establecido la DGSJFP en múltiples resoluciones la posibilidad que el interesado tiene para utilizar uno u otro procedimiento indistintamente con relación al presente caso, sin determinar la necesidad de realizar un procedimiento por vía notarial como preferente sobre el procedimiento del art. 199 LH.”»

#### 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, 198 199; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y

Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6 de septiembre y 23 de noviembre de 2022.

1. Es objeto del presente expediente determinar si cabe inscribir la georreferenciación de origen catastral, que se corresponde con la finca registral 61.332 y la correspondiente rectificación de la descripción, respecto a la superficie, que pasa de 300 metros cuadrados a 364 metros cuadrados, y a los linderos, que se incorpora a una escritura de ampliación de obra y compraventa, una vez que el registrador ha culminado los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han formulado alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que se opone porque la georreferenciación aportada invade una zona de retranqueo que pertenece a la urbanización.

El registrador deniega la inscripción pretendida al considerar que no puede afirmarse de manera indubitada que las coordenadas de georreferenciación que resultan de Catastro y en base a las cuales se pretende la inscripción de la base gráfica se correspondan realmente con la finca registral, al invadir dicha georreferenciación la zona de retranqueo general de la urbanización que se indica como lindero del fondo y dentro de la cual se ubicaría el trastero objeto de la ampliación de obra nueva.

En el presente caso, el registrador se basa en la oposición del colindante notificado para fundar las dudas en la identidad entre la descripción de la finca registral que resulta de la capa auxiliar de calificación registral y la de la georreferenciación catastral aportada.

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, la falta de motivación de la nota de calificación respecto a las dudas en la identidad de la finca. Alega el recurrente que el argumento esgrimido por el colindante opositor notificado es la invasión de la zona de retranqueo que pertenece, no a la finca de su propiedad, sino a la urbanización, y que puede suponer una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. Entiende el recurrente que de la alegación no se deriva la existencia de conflicto alguno y la denegación no está motivada, siendo claros los límites dominicales, sin que haya existido oposición justificada de los colindantes.

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, sobre los requisitos para la inscripción de las rectificaciones de superficie, por la cual:

«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.»

Aplicada dicha doctrina al presente caso, se puede concluir que la georreferenciación de origen catastral que ahora se pretende inscribir como correspondiente con la descripción de la finca registral 61.332 de Torrevieja supone una alteración de la realidad física, que amparó en su día el asiento registral, pues la finca linda por el fondo según Registro y según la escritura calificada con zona de retranqueo general de la urbanización, la cual por tanto no forma parte de la finca.

Sin embargo, la georreferenciación aportada linda por el fondo con la finca registral 61.330, cuyo titular es el colindante opositor notificado, por lo que agrega esa franja de terreno que constituye la zona de retranqueo general de la urbanización a la finca registral 61.332, sin un título que lo ampare. En conclusión, la georreferenciación catastral aportada no es coherente con la descripción que resulta del Registro, modificando la realidad física de la finca amparada por el folio registral.

Y como se desprende de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de noviembre de 2022, a «contrario sensu», no puede admitirse la inscripción de la rectificación descriptiva de una finca, ya sea mediante expediente del artículo 199 o del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, cuando concurren cualquiera de estar circunstancias: cuando se oponga algún colindante; cuando no se acredite la nueva cabida con certificación catastral; cuando desaparezca un lindero fijos; por haberse producido sucesivos cambios descriptivos en la cartografía catastral; y fundamentar el registrador sus dudas sobre apropiación de terrenos colindantes o sobre posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes. En el presente caso, se cumplen tres de esas circunstancias: la oposición de un colindante, la desaparición de un lindero fijo, cual es la zona de retranqueo de la urbanización y su agregación a una finca de propiedad particular, sin un título que fundamente dicha apropiación.

3. Procede también determinar si la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de las georreferenciaciones de las fincas ha sido correctamente aplicada por el registrador en su nota de calificación, proclamada en Resoluciones como las de 5 de abril de o 20 de junio de 2022.

En virtud de esta doctrina:

«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, el registrador ha consultado la aplicación informática homologada para determinar si la georreferenciación aportada es coherente con la descripción literaria de la finca, que el registrador debe traducir en la correspondiente georreferenciación con valor auxiliar de calificación, para determinar mediante la comparación de ambos recintos, la coherencia entre la georreferenciación aportada y la que resulta de la descripción registral, que en el presente caso no se produce.

También ha procedido a notificar a todos los titulares colindantes.

En el presente caso, se pretende asignar una franja de terreno, que tiene la consideración de elemento común de una urbanización, por lo que no es de titularidad privada, sin título que fundamente el derecho real del titular registral de la finca que pretende agregarse esa franja de terreno al objeto de su derecho de dominio. Por tanto, es este un indicio suficiente para entender que estamos ante una operación de agregación encubierta, que por sí sola es capaz de impedir la inscripción de la georreferenciación aportada y de la rectificación descriptiva solicitada.

Por ello, tampoco es exacta la alusión del recurrente a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2019, por la cual entiende la Dirección General que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido, sin perjuicio de la calificación del registrador. Esa veracidad se refiere a la apreciación de la realidad física y a la exactitud de las mediciones, en la que se considera como técnico, pero no de la realidad jurídica, que es la que resulta del Registro, razón por la cual todo ello debe pasar por el tamiz de la calificación registral.

4. El propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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».

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, ni es el titular de la franja de terreno invadida, por lo que no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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». Pero, alega la existencia de una zona de terreno que pertenece a la urbanización, cuya existencia deriva del asiento registral de la finca, alegación que puede ser utilizada por el registrador para fundamentar objetivamente las dudas en la identidad de la finca, si se accede a modificar su descripción.

Por tanto, puede existir una controversia, entre un titular registral de la finca registral 61.332 de Torrevieja y quien represente los intereses de la urbanización. Es una práctica habitual en este sector geográfico del territorio español la inscripción de urbanizaciones en división horizontal tumbada, en las que las fincas de titularidad particular están rodeadas de zonas comunes de la urbanización.

Aunque estos terrenos carecen de una titularidad determinada y pertenecen al común de los vecinos, sin que la misma pueda tener acceso al registro, más que como elementos comunes de la división horizontal, ello no justifica el hecho de que las mismas

puedan agregarse jurídicamente a fincas de propiedad particular, sin cumplir con todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Lo contrario sería dotar de contenido jurídico a situación de mero hecho, sin título que las fundamente.

Cuestión distinta es que el Catastro dé de alta aquellos actos de trascendencia económica que puedan realizarse sobre dichas zonas por parte de los poseedores de las mismas, como actos que revelan una determinada capacidad económica, que debe ser objeto de tributación, desde el punto de vista físico.

Pero, desde el punto de vista jurídico, estamos ante auténticas situaciones posesorias, que mientras no se transformen en dominio, por el mero transcurso de tiempo, con todos los requisitos previstos por la Ley, las cuales como tales, no tienen acceso al Registro, como se desprende del artículo 5 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.