

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7295 *Resolución de 28 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pina de Ebro, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de terceros, se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. L. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pina de Ebro, doña María Cristina Zatarain Martínez, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, constando oposición de terceros, se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma autenticada ante la registradora de la Propiedad, doña M. I. L. P. solicitaba la incorporación de la descripción gráfica georreferenciada a la descripción de la finca registral número 13.414 sita en Fuentes de Ebro. Se acompañaba certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 166 del polígono 24 de Fuentes de Ebro y un acuerdo de alteración de la descripción catastral de fecha 12 de abril de 2022.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 416 del año 2022.
Asiento n.º: 2301 Diario: 43.
Presentado el 5 de abril de 2022 a las 12:00:00.
Presentante: L. P., M. I.
Interesados: M. I. L. P., M. I. L. P.
Naturaleza: Instancia.
Objeto: inscripción de base gráfica.
N.º Protocolo: / de 29/03/2022.

Resolución adoptada: Calificado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha acordado la suspensión de la inscripción solicitada, en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

Tramitado y terminado el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la base gráfica solicitada, por haberse presentado alegaciones documentadas, que junto con la superposición de la representación gráfica aportada con la ortofoto del PNOA, determinan la existencia de dudas de identidad acerca de que la representación gráfica georreferenciada aportada se corresponda efectivamente con la realidad física de la finca registral y no invada a colindantes registrales.

Contra la calificación registral (...)

Pina de Ebro a siete de noviembre del año dos mil veintidós. El Registrador (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. L. P. interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2022, resumidamente, en los siguientes términos:

«Alegaciones.

A. Formales.

Primera. (...)

B. Materiales.

Segunda. El día 5 de abril de 2022 se presenta ante el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro un escrito en el que se solicitaba al amparo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria que incorporara al folio registral de la finca n.º 13414 la descripción gráfica del Catastro de la Propiedad (...).

Concretamente se señalaba en este escrito que

"Segunda. Señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria la posibilidad de que se incorpore a la descripción de la finca registral la representación gráfica de la misma mediante aportación certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

A estos efectos se acompaña tal certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 166 del polígono 24 del T.M. de Fuentes de Ebro (...) que corresponde a la finca n.º 13414 del Registro de Pina de Ebro, Código Registral Único 50009000605265.

Tercera. Se tiene que advertir que la descripción catastral de la finca ha sido establecida por el Catastro recientemente en Resolución de 12 de abril de 2021, y después de un procedimiento contradictorio en el que compareció y alegó esta parte y el titular de la finca contigua, parcela 167 del polígono 24 (...)

Igualmente la Resolución del Catastro determina la linde entre la parcela 166 del polígono 24 y la parcela 678 del mismo polígono de acuerdo al plano aportado en conformidad entre los titulares de las parcelas.

Una vez resuelto el procedimiento por el Catastro por Resolución de 12 de abril de 2021 tal Resolución fue consentida por las partes interesadas en el procedimiento y determina la delimitación de las parcelas publicada en el Catastro.

Por lo expuesto

Al Registro de Pina de Ebro suplico que admitiendo este escrito, tenga por realizadas las alegaciones que se exponen, y de acuerdo con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, incorpore la descripción gráfica georreferenciada del Catastro a la descripción de la finca."

Como se puede leer no existe duda de que lo solicitado era la incorporación de la descripción gráfica del Catastro en el folio registral al amparo de lo señalado en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Es claro el texto solicitando que se tramite y resuelva un procedimiento de coordinación entre Catastro y Registro al amparo de lo señalado en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Segunda [sic]. Dispone el artículo 9.b) de la Ley hipotecaria que 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 mención que se hace al artículo 199 se refiere a los requisitos de tramitación y publicidad que se contienen en este precepto, pero no a los criterios de decisión que son los que se prevén en este mismo artículo. Y como veremos sólo es precisa la tramitación de este procedimiento en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, ni exista ninguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto),

Y para la decisión del expediente se señala en este artículo 9.b) para el caso de aportación de la certificación catastral que [sic]

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes

Y más concretamente sobre la forma de incorporar la descripción catastral al folio registral se señala en el artículo 10.2 de la Ley Hipotecaria que [sic]

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Pues bien, en este caso, además de coincidir sustancialmente la descripción literaria de la finca (que es muy escueta), se aporta junto con la solicitud la representación gráfica catastral en la que quedan totalmente identificadas las fincas y la identidad de cada una de éstas.

No se trata en este caso de rectificar la cabida de la finca registral, sino sólo de incorporar la descripción gráfica catastral, permaneciendo la finca con la misma cabida.

En este sentido se tiene que considerar que la descripción gráfica catastral se aprueba por Resolución del Catastro de 12 de abril de 2021, en procedimiento tramitado con la participación de los colindantes, en especial el que posteriormente alega ante el Registro de la Propiedad, siendo la Resolución notificada a los interesados en el procedimiento, sin que se interponga recurso por ninguno de ellos admitiendo por tanto la delimitación que se adopta por el Catastro y quedando consentida y firme.

En esta situación no procede la tramitación de un procedimiento al amparo de lo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino la tramitación directa de lo señalado en el artículo 9.b de la Ley, tal como se señala en la doctrina de la DRGRN en Resolución de 4 de enero de 2019 (BOE n.º 31 de 5 de febrero)

5. Cabe plantear, finalmente, los trámites necesarios para lograr la inscripción de la representación gráfica de la finca. Señala el registrador que es precisa la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, cabe recordar que según doctrina reiterada de esta Dirección General, como afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, ni exista ninguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b). párrafo cuarto), que hiciera necesaria la tramitación del citado procedimiento para reservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015. En tales casos como señala el artículo 9.b) citado, "el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación", titulares de derechos inscritos entre los que se encuentran los titulares de fincas registrales colindantes.

Por tanto, considerando las circunstancias de hecho de este expediente, antes expuestas, podrá acudir a este supuesto para lograr la previa inscripción de la representación gráfica de la finca, notificando las operaciones practicadas a los titulares de fincas colindantes inscritos

En este caso la certificación catastral supone la identificación plena de la finca, sin que sea contraria ni desdiga tal identificación con ninguno de los datos que derivan del Registro de la Propiedad o del Catastro o de ningún otro registro oficial siendo la cabida resultante de la descripción gráfica la misma que la que se menciona en el folio registral.

Como se señala en la Resolución de 4 de enero de 2019 la tramitación por la Registradora de un entero procedimiento al amparo de lo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no sólo no es lo solicitado. sino que tampoco es lo que procedía.

El Registro ha tramitado un entero procedimiento cuando debería haber actuado en la forma prevista en el artículo 9.b) de la Ley e inscribir en los supuestos que se señalan:

- No existe diferencias superficiales.
- No impida la perfecta identificación de la finca ni su correcta diferenciación.
- No exista alteración cartográfica respecto a catastro (y se entiende que respecto a cualquier otra descripción gráfica que hubiera accedido al Registro).

Por nuestra parte se aportó al Registro la certificación de la descripción catastral gráfica, identificando plenamente la finca con total correspondencia entre la superficie señalada en el Catastro y la que consta en el Registro; y sin que lógicamente, la representación catastral supusiera la alteración de las lindes catastrales con otras parcelas.

Tercera. De la elección caprichosa del procedimiento tramitado se puede ya inferir que la resolución adoptada no es conforme a derecho, cuando la recta atención de la solicitud planteada debería haber terminado con una resolución que admitiera la inscripción cuando se dieran los tres requisitos anteriores.

Por tanto, estimándose este recurso gubernativo y anulándose la Resolución recurrida, se deberá proceder a incorporar al folio registral la descripción gráfica aportada de acuerdo con lo señalado en el artículo 9.b) y 10.2 de la Ley Hipotecaria, dado que aun cuando se pueda haber tramitado el procedimiento prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la resolución de la solicitud se tiene que realizar de acuerdo con lo señalado en el artículo 9.b) de la Ley, que para estos procedimientos señala que [sic]

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la

misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes

Y en el mismo sentido se pronuncia el artículo 10.2.

2. En los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo.

El Registrador incorporará al folio real la representación gráfica catastral aportada siempre que se corresponda con la descripción literaria de la finca en la forma establecida en la letra b) del artículo anterior, haciendo constar expresamente en el asiento que en la fecha correspondiente la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Asimismo, el Registrador trasladará al Catastro el código registral de las fincas que hayan sido coordinadas.

En el supuesto de que la correspondencia no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno.

Procederá por tanto la anulación de la resolución recurrida, y la incorporación al folio registral de la finca 13414 de la descripción gráfica catastral tal como se solicita por esta parte.

Cuarta. Sin embargo en este caso se ha tramitado, sin ser necesario, un entero procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resultando que el Registro de la Propiedad entiende que no cabe la inscripción de la descripción catastral gráfica porque, señala literalmente la Resolución objeto de recurso por haberse presentado alegaciones documentadas, que junto con la superposición de la representación gráfica aportada con la ortofoto del PNOA, determinan la existencia de dudas de identidad acerca de que la representación gráfica georreferenciada aportada se corresponda efectivamente con la realidad física de la finca registral y no invada a colindantes registrales.

Esta es toda la motivación que se contiene en la Resolución del Registro.

Como se puede comprobar se menciona la presentación de "alegaciones documentales", pero no se realiza descripción o detalle alguno sobre qué consiste la documentación aportada por el colindante, ni tampoco intenta describir la representación gráfica de la consulta satelital de las fincas. Simplemente dice que se tiene "dudas de identidad" sobre si la representación gráfica presentada se corresponde con la realidad física de la finca registral.

Creemos que es fácil concluir que la motivación ofrecida por la Resolución es muy pobre, casi nula, pareciendo que se da una incomodidad del Registro en aceptar una certificación del Catastro porque existe un colindante que no la acepta.

Causa extrañeza que siendo que ese mismo colindante participa con sus alegaciones en el expediente catastral de determinación de las lindes entre las parcelas 166 y 167 del polígono 24 de Fuentes de Ebro, y una vez recaída la Resolución de 12 de abril de 2021 no la recurre. Pero causa más extrañeza que sea el Registro de la Propiedad el que dé pábulo a unas alegaciones que no fueron estimadas (en su totalidad) por el Catastro.

Y que la forma de estimar o considerar estas alegaciones del colindante sea genérica, sin mencionar los datos concretos (jurídicos o fácticos) en las que basa su decisión.

Es reiterada la doctrina de la DGRN que para la motivación de las resoluciones recaídas en la tramitación de procedimientos previstos en el artículo 199 señala que se tiene que señalar de forma expresa [sic]

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.

Ya se ha transcrito toda la motivación que se da en la Resolución del Registro.

Es decir que las lindes que se entienden invadidas son las que el Registro ha entresacado de la consulta de la ortofoto y de la alegación de un colindante, pero sin que en la Resolución se determine qué límite físico (cauce, ribazo...), o que construcción (pared, valla, edificio...) tiene en consideración para negar la inscripción de la descripción gráfica catastral.

Es decir, la Resolución del Registro no menciona concretamente la invasión de fincas registrales concretas que se produce; ni tampoco los documentos o datos en los que basa su criterio, más allá de la consulta de una foto satelital y la mención a las alegaciones de parte (que no fueron acogidas previamente por le [sic] Catastro).

Como se dice en la doctrina de la DGRN no cabe fundar la desestimación en expresiones genéricas o en la mera oposición de un colindante que no esté documentada, sino que se tiene que expresar el "juicio de identidad" de la finca, o bien en este caso el "juicio de falta de identidad".

La precisión de la documentación necesaria o la concreción de los motivos que pueden llevar a la desestimación sólo se puede entender que se pueden comprobar o razonar cuando se pueda acreditar que realmente existe una alteración de lindes o de cabida (incluso se da el margen del 10%); y en este caso reiteramos que no existe alteración de cabida, y tampoco existe una quiebra de lindes ya incorporados al Registro de la Propiedad, a Catastro o a cualquier título que pueda advenir la divisoria entre fincas.

La cuestión es que existe una consulta de la Registradora a la imagen satelital de la finca (lo mismo que se hace por el Catastro, que además examina el terreno) y sobre esta imagen satelital la Registradora, ayudada de alegaciones de un colindante que al parecer no aporta documentación, decide que existen dudas sobre la identidad de la finca, cuando, insistimos, no se trata de alterar la cabida de la finca.

Sin embargo, no se tiene en cuenta por el Registro que la descripción catastral de la finca ha sido el resultado de un expediente contradictorio en el que también han comparecido los colindantes, y que el Catastro, organismo especializado en la delimitación de las fincas, después de recibir las alegaciones de todas las partes, emitió Resolución de fecha 12 de abril de 2021, en la que se determina las lindes entre las partes.

Es esta misma descripción gráfica que se ha determinado por el Catastro en procedimiento contradictorio, (que es distinta de la pretendida por cada una de las partes que comparecieron) la que se solicita que quede incorporada a la finca registral.

La comparación entre la motivación de la Resolución del Catastro y la Resolución del Registro que es objeto de recurso da más razones si cabe para entender que la motivación de la resolución recurrida no es suficiente para justificar la denegación de la incorporación de la descripción gráfica.

La Resolución del Registro no es suficiente para superar y hacer inútil la Resolución del Catastro de 12 de abril de 2021 adoptada después de un procedimiento contradictorio en el que comparecen los colindantes y se adopta una Resolución motivada y de fondo después de haber alegado las partes la totalidad de las cuestiones que se tuvieron a bien.

Esta recentísima Resolución de 12 de abril de 2021 fue adecuadamente notificada a todos los titulares, sin que ninguno de ellos la recurriera.

Particularmente el colindante que realiza alegaciones en el expediente registral también comparece en el expediente

Deberá ser anulada la Resolución objeto del recurso cuando carece de motivación suficiente y razonada.

La estimación de esta alegación supondrá que se deberá dictar nueva Resolución motivada, que, de acuerdo con lo señalado a lo largo de este escrito, deberá considerar los mandatos señalados en el artículo 9.b) y 10.2 de la Ley Hipotecaria, admitiendo la solicitud de coordinación y la inscripción de la descripción gráfica catastral, dado que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no

impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes

Quinta. Dentro de la tramitación ordinaria de este recurso gubernativo tiene intervención destacada el Registro cuya Resolución es objeto de recurso al efecto de alegar en apoyo de su propia Resolución.

Es obvio que la Registradora alegará en apoyo de su actuación, pudiendo introducir en sus alegatos información y justificación o motivación que no consta en la Resolución que es objeto de recurso.

En efecto, en el informe que se pueda plantear por la Registradora se puede hacer alusión e incidir en los motivos por los que la oposición planteada por tercero, junto con la concreta consulta de los medios técnicos a disposición del Registro, han conducido a la Resolución que se recurre. En particular se podrá introducir por la Registradora los concretos lindes que son objeto de discusión, las áreas que entiende en las que se puede producir inmisión, o bien las descripciones literales que pueden chocar con lo solicitado.

Pues bien, se tiene que advertir que por esta parte al recurrir la Resolución no se tiene más información que la motivación que se da a la Resolución objeto de recurso, con el escueto y críptico texto que se ha transcrito.

En el supuesto de introducir otros hechos u otras motivaciones, que han quedado fuera de lo que es la motivación de la Resolución objeto de recurso, será en todo caso necesario que se declare la nulidad de la Resolución objeto de este recurso, dado que de hecho tales argumentaciones, hechos y motivación no están ahora en la Resolución recurrida.

Porque no se puede apoyar la legalidad y acierto de la Resolución en hechos y motivaciones que han quedado totalmente fuera de su texto.

En el supuesto de que se entendiera que la oposición de un tercero, junto con la actividad de comprobación del Registro puede ser pauta para fundar la denegación de la solicitud de acceso de la descripción gráfica catastral, en este caso procedería declarar la nulidad de la Resolución objeto de recurso, y ordenar dictar una nueva resolución en la que se contuviera la motivación del acto dictado, con el evidente fin de justicia material de que tal motivación pueda ser conocida y discutida por esta parte.»

IV

La registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, lo siguiente: «(...) es de advertir, que en sede de calificación, los únicos documentos obrantes en el procedimiento registral, han sido los presentados, desconociendo el conjunto de documentación y alegaciones realizadas por los interesados en el procedimiento catastral aludido».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 38, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 9 y 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo y 8 de noviembre de 2022 y las en ellas citadas.

1. Tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación catastral solicitada «por haberse presentado alegaciones documentadas, que junto con la superposición de la representación gráfica aportada con la ortofoto del PNOA, determinan la existencia de dudas de identidad acerca de que la representación gráfica georreferenciada aportada se corresponda

efectivamente con la realidad física de la finca registral y no invada a colindantes registrales».

La interesada recurre alegando que «no se trata (...) de rectificar la cabida de la finca registral, sino sólo de incorporar la descripción gráfica catastral, permaneciendo la finca con la misma cabida (...)», por lo que «no procede la tramitación de un procedimiento al amparo de lo señalado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino la tramitación directa de lo señalado en el artículo 9.b de la Ley». Y que, «de la elección caprichosa del procedimiento tramitado se puede ya inferir que la resolución adoptada no es conforme a derecho».

Asimismo, alega que «la descripción gráfica catastral se aprueba por Resolución del Catastro de 12 de abril de 2021, en procedimiento tramitado con la participación de los colindantes, en especial el que posteriormente alega ante el Registro de la Propiedad, siendo la Resolución notificada a los interesados en el procedimiento, sin que se interponga recurso por ninguno de ellos admitiendo por tanto la delimitación que se adopta por el Catastro y quedando consentida y firme». Y que «la Resolución del Registro no es suficiente para superar y hacer inútil la Resolución del Catastro de 12 de abril de 2021».

2. En primer lugar, procede abordar la alegación de la recurrente según la cual en el caso planteado no debió tramitarse el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino, según ella, practicar directamente la inscripción de la georreferenciación pretendida al amparo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina de la Dirección General los Registros y del Notariado (por ejemplo, Resolución de 12 de junio de 2018) que «en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, como ocurre en el concreto caso de este expediente, habiéndose tramitado por la registradora el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria».

Además, incluso en los supuestos de georreferenciación obligatoria, para poder inscribir tal georreferenciación obligatoria, es requisito necesario que, como expresa el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita», para lo cual, a su vez, es necesario, entre otros requisitos, que el registrador aprecie que «la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca» son dos recintos que «se refieran básicamente a la misma porción del territorio».

Por otra parte, también es doctrina de este Centro Directivo que existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.

Dicho de otro modo, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como previo a la inscripción de la georreferenciación de una finca, puede y debe aplicarse en los siguientes supuestos:

a) siempre que la solicitud de georreferenciación sea potestativa, y tanto si se solicita «al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral

específica», pues como ordena el artículo 9 de la Ley Hipotecaria «en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

b) siempre que, aun siendo georreferenciación obligatoria, y conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, fundada en el propio artículo 9, se aporte georreferenciación alternativa a la catastral, o georreferenciación catastral cuya superficie difiera en más del 10% de la que conste previamente inscrita.

c) en todo caso, siempre que el registrador lo estime conveniente para tutela efectiva de colindantes y terceros y poder confirmar o disipar sus dudas acerca de que la georreferenciación pretendida pueda vulnerar la identidad de la propia finca, o invadir fincas inmatriculadas, o dominio público no inmatriculado.

Por tanto, en el presente caso en que la georreferenciación pretendida no es de aportación obligatoria, sino potestativa, resulta imperativa la aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria porque así lo ordena el propio artículo 9 invocado por la recurrente, el cual artículo señala que la representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. Y añade que «en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

Además, como se ha indicado más arriba, quien solicitó la inscripción de la georreferenciación sólo ostenta una cuota indivisa en la titularidad de la finca, por lo que, dentro de la aplicación del artículo 199, ha de entrar en juego la concreta previsión de que «el registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca», esto es, a todos los que siendo titulares registrales del dominio no hayan promovido el procedimiento.

Y, por último, como hizo constar la registradora en su informe, en el caso que nos ocupa, tras informar a los interesados al respecto, sí que se presentó en el Registro instancia de uno de los condueños de la finca solicitando expresamente la incorporación de la descripción literal y gráfica catastral mediante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello, el primer motivo analizado del recurso ha de ser desestimado.

3. Procede analizar ahora el segundo motivo esencial alegado en el recurso, relativo a que la georreferenciación catastral cuya inscripción registral se solicitaba era la resultante de un previo procedimiento catastral tramitado con la participación de los colindantes, y sin que nadie hubiera interpuesto después recurso contra la resolución catastral recaída en dicho procedimiento. Por ello, según la recurrente, la posterior calificación registral negativa, ahora recurrida, «no es suficiente para superar y hacer inútil» la previa resolución del Catastro.

A su recurso acompaña dicha previa resolución catastral. Pero como hace constar la registradora en su informe, «los únicos documentos obrantes en el procedimiento registral, han sido los presentados, desconociendo el conjunto de documentación y alegaciones realizadas por los interesados en el procedimiento catastral aludido».

Por tanto, resulta de aplicación el artículo 326 de la Ley Hipotecaria cuando ordena que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

4. Por otra parte, incluso aunque dicha resolución catastral previa, con inclusión de los trámites e incidencias del procedimiento catastral, hubiera sido oportunamente aportada al procedimiento registral para su calificación sobre la posible inscripción registral de esa georreferenciación catastral, debe recordarse aquí la doctrina reiterada de este Centro Directivo, conforme a la cual, como señaló la Resolución de 31 de mayo de 2022, al señalar que «hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que

pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad. Diferentes son sus unidades de trabajo, la parcela catastral basada en la apariencia física y la finca registral, que es aquella finca material, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Ambos operan con derechos distintos, como el administrativo del Catastro y el Civil Patrimonial del Registro de la Propiedad y están sujetos a principios distintos. Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria».

Además, el propio Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece con claridad que todo lo dispuesto en dicha ley «se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro» (artículo 2) y que aunque los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario, todo ello es «sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán» (artículo 3 de citado texto refundido).

Por tanto, los pronunciamientos jurídicos registrales, tanto sobre el sujeto como sobre la ubicación y delimitación precisa del objeto del derecho de propiedad, «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), de modo que «a todos los efectos legales (incluido, por tanto, también, a los efectos catastrales) se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

Por su parte, la Ley del Catastro ordena en su artículo 9.4 que «en caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad sobre fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la titularidad que resulte de aquél», con la única salvedad temporal que luego cita, y el artículo 11.3 ordena que «en caso de fincas que hayan sido objeto de coordinación conforme a la legislación hipotecaria, se tomará en cuenta, a los efectos del Catastro, la descripción gráfica coordinada» también con la única salvedad temporal que expresa dicho artículo.

En cambio, a la inversa, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador.

Es más: como ha señalado por este Centro Directivo en su Resolución de 8 de noviembre de 2022, en los casos en los que se hubiera tramitado y procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y hubiera terminado dicho procedimiento y caducado el asiento de presentación que lo motivó, si hubiera de tramitarse después otro procedimiento registral para con el mismo «lo procedente sería (...) practicar un nuevo asiento de presentación con la nueva pretensión de georreferenciación, y tramitar «ex novo» y desde el inicio el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, incluyendo los que ya fueron notificados durante el procedimiento inicial con el anterior asiento de presentación, y sin que ninguno de ellos haya de quedar vinculado (pues no

hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en el anterior procedimiento».

Siendo ello así, con mayor motivo y mayor obviedad debe resaltarse que en la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación y concesión de plazo de alegaciones a todos los interesados que proceda, ninguno de ellos ha de quedar vinculado (pues no hay precepto legal alguno del que tal cosa pudiera deducirse), por la actitud pasiva o activa que hubiera adoptado en un anterior procedimiento catastral.

Por todo ello, la alegación de la recurrente conforme a la cual «la Resolución del Registro no es suficiente para superar y hacer inútil» la previa resolución del Catastro, solo es procedente en la medida en que, entendida en sentido literal, efectivamente, una calificación registral en el seno de un procedimiento registral no produce por sí misma alteración alguna en el contenido de resoluciones catastrales que hubieran recaído previamente en procedimientos estrictamente catastrales, y a los exclusivos efectos catastrales, dada la distinta naturaleza, ámbito y efectos de cada procedimiento, y la independencia de cada institución.

Pero si tal alegación hubiera de entenderse en el sentido de que una determinada resolución de incorporación catastral tuviera que ser legalmente vinculante para el Registro de la Propiedad, como parece ser la pretensión de la recurrente, tal alegación resultaría completamente desacertada y contraria al Derecho vigente, por más que se hayan adoptado muchas medidas legales para avanzar hacia la coordinación entre el Registro y el Catastro, ya que todas ellas están presididas por dos principios fundamentales: el de independencia y autonomía funcional de cada una de dichas instituciones y el de, caso de no haberse alcanzado dicha coordinación, o llegar a perderse posteriormente, prevalencia de los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad sobre los datos del Catastro inmobiliario.

5. Finalmente, no procede analizar aquí el principal defecto de fondo señalado en la calificación registral, relativo a la existencia de «dudas de identidad acerca de que la representación gráfica georreferenciada aportada se corresponda efectivamente con la realidad física de la finca registral y no invada a colindantes registrales», pues tal extremo no ha sido cuestionado ni recurrido, ya que la recurrente se ha limitado a alegar la improcedencia de la tramitación del procedimiento, alegación que ya ha sido desestimada, por lo que también ha de ser desestimada su alegación consecuente conforme a la cual «de la elección caprichosa del procedimiento tramitado se puede ya inferir que la resolución adoptada no es conforme a derecho».

Como se ha razonado más arriba, la aplicación de citado procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no sólo no resultaba caprichosa, sino que era plenamente acertada, e incluso obligada por ley, dadas las circunstancias concurrentes en el caso que nos ocupa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 28 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.