

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15553 *Resolución de 24 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Moralarzal a hacer constar el cambio de naturaleza de una finca y a inscribir una obra nueva por antigüedad, por existir dudas de identidad en el exceso de cabida declarado, así como por la invasión de una vía pecuaria.*

En el recurso interpuesto por don J. G. D. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Moralarzal, don Fernando Quintana Daimiel, a hacer constar el cambio de naturaleza de una finca y a inscribir una obra nueva por antigüedad, por existir dudas de identidad en el exceso de cabida declarado, resultante de la representación gráfica catastral que se aporta, así como por la invasión de una vía pecuaria, con ocasión de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 20 de septiembre de 2024 ante la notaria de Madrid, doña Eva María Sanz del Real, con el número 2.111 de protocolo, se solicitaba, con carácter previo a la adquisición por título de legado de la finca registral número 849 del Ayuntamiento de El Boalo, que en el título aparecía descrita con la naturaleza de urbana, la constancia registral de la declaración de obra nueva por antigüedad de una edificación consistente en vivienda y almacén, con una total superficie construida de 33 metros cuadrados, aportándose certificación catastral descriptiva y gráfica, que señalaba la naturaleza rústica de la finca, así como informe catastral de ubicación de construcciones del que resultaban las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación dentro de la parcela catastral sobre la que se asentaban, la cual tenía una superficie de 1.205 metros cuadrados, superior a la de 900 metros cuadrados que constaba inscrita.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Moralarzal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Don Fernando Quintana Daimiel, Registrador de la Propiedad de Moralarzal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1084/2025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación se corresponde con una escritura de herencia, declaración de obra nueva terminada y aprovechamiento de aguas, otorgada el 20-09-2024 ante la notaria de Madrid, doña Eva María Sanz del Real, protocolo 2111, presentada una copia el 07-02-2025, asiento 307 del diario 2025,

acompañando diligencias de presentación telemática de las oportunas liquidaciones tributarias.

En dicho título al óbito de M. A. D. S., titular de la finca registral 849 del distrito de El Boalo, se declara un derecho de aprovechamiento de aguas en dicho inmueble, y sobre la misma la obra nueva terminada por antigüedad de una vivienda y un almacén, conforme a Catastro, por sus hijos y herederos J., M. P. y J. G. D.

Tras consultar los planos obtenidos tras consultar el sistema de bases gráficas del Registro de la Propiedad según programa oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de España, así como la ortografía oficial disponible, y en base a la aplicación informática auxiliar de este registro, el sistema de visor de coordenadas de dicho Colegio, se observa que: la finca tiene naturaleza rústica, como suelo no urbanizable protegido; la finca se encuentra, en su totalidad catastral, dentro de la vía pecuaria denominada (...); está dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (...) y del Parque Nacional del Guadarrama (...)

Asimismo en el título se remiten a Catastro, tanto para las coordenadas del suelo como de las edificaciones, si bien en la página 22 del título se indica que los propios otorgantes desconocen si el contenido catastral se corresponde con la realidad física de la finca, por lo que resulta incongruente que se pretenda realizar una operación registral en base a una certificación catastral que ni los interesados aseveran que se corresponde con la realidad.

Según el contenido registral sobre la finca 849, que procede de un acto de segregación, se realizó en su día un exceso de cabida, en base a un certificado catastral, pasando la finca de tener 600 m² a 900 m², habiéndose practicado igualmente un exceso de superficie sobre la finca matriz «registral 767». Igualmente, tras consultar los antecedentes catastrales de la parcela resulta la finca en cuestión ha sufrido varias modificaciones respecto a la planimetría y superficie

En base a la certificación catastral inserta resulta que dada la diferencia tan elevada entre la superficie registral inscrita, 900 m², y la catastral, 1205 m², y siendo la diferencia superior al 10 % no existe identidad entre ambas, por lo que, en su caso, sería necesario inscribir la oportuna base gráfica de la parcela, siendo la catastral la única aportada, remitiéndose en el título a las coordenadas catastrales de la parcela, si bien, dado el aludido cambio de planimetría de la finca en Catastro, y las operaciones registrales realizadas de exceso de cabida, se desprende que la configuración de las fincas ha variado a lo largo del tiempo, y existen dudas fundadas sobre la posibilidad de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación hipotecaria, y dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, por cuanto los cambios de cabida experimentados por la finca, los cambios de configuración física de la misma, parecen encubrir una modificación hipotecaria previa; la rectificación de cabida pretendida no puede suponer cambiar completamente la configuración física de la parcela con diferencias respecto a los linderos y superficies de la misma, encubriendo una modificación hipotecaria. Todo lo cual supone que la finca no es que se encontrara mal medida, si no que ha sufrido variaciones de cabida.

II. En dicho documento se ha/n observado la/s siguiente/s circunstancia/s que ha/n sido objeto de calificación desfavorable:

1) Tanto en el Registro como en la aludida escritura, consta que la expresada finca tiene naturaleza urbana, si bien, tras consultar la certificación catastral y la página web de planeamiento urbanístico de la comunidad de Madrid, la naturaleza de dicho inmueble está catalogado como suelo no urbanizable protegido, por lo que sería necesario rectificar el carácter de la finca.

2) Teniendo en cuenta las coordenadas de las edificaciones obtenidas a partir de la certificación catastral inserta y de un informe catastral de ubicación de construcciones también inserto, se observa que dichas edificaciones se sitúan lindando con la parcela colindante por el Norte y por la sita en el Oeste, por lo que considerando también el incremento superficial de la finca en Catastro, sería necesario georreferenciar y coordinar previamente la parcela, practicando el correspondiente exceso de cabida.

Conforme a lo antes expuesto es necesario, para inscribir la obra nueva, inscribir la base gráfica oportuna, siendo la catastral la única aportada, si bien hay que tener en cuenta que la finca se encuentra afecta, en su totalidad, con la vía pecuaria antes relacionada.

Además, en relación a la posible inscripción de la base gráfica oportuna, se hace constar lo previamente reflejado de las dudas de un posible negocio traslativo, dado el cambio de configuración de la finca, así como de los excesos de cabida practicados sobre la finca registral en cuestión, y sobre su finca matriz. Por otro lado, se indica que los propios otorgantes desconocen si el contenido catastral se corresponde con la realidad física de la finca, lo que acrecienta dichas dudas.

Observaciones: No se realiza la inscripción parcial del documento por no haberse solicitado así expresamente.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento, para su ejecución.

Conforme al artículo 55 del RD 1093/97 “los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso”.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración.

1. Artículo 9 de la ley hipotecaria: “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera”.

El artículo 51, regla 1.ª, del Reglamento Hipotecario, párrafo primero, establece que “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro”.

2. Para inscribir cualquier edificación, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro a partir del 1 de noviembre de 2.015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, Sistema de Referencia ETRS89 coordenadas

U.T.M. huso 30 (EPSG:25830). Además para que el Registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita previa o simultáneamente a través de los procedimientos regulados en la Ley 13/2015, (artículos 9, 10 y 199), la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal como se contempla en Resoluciones de 3 de noviembre de 2.015, y 1 de marzo de 2.016.

La finca registral sobre la que se declaran las edificaciones que se pretenden inscribir sólo cuenta con una descripción registral meramente literaria, y no tienen inscrita su georreferenciación, por lo que no consta cuál sea su concreta ubicación y delimitación geográfica.

Por lo tanto, resulta de aplicación lo dispuesto en la Resolución-Circular DGRN 03.11.2015 sobre interpretación de la Ley 13/2015, que establece que “Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.”

Posteriormente, la misma DGRN, en resoluciones de recursos gubernativos concretos, ha reiterado tal exigencia y desarrollado su fundamentación señalando que para inscribir una edificación declarada, además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, porque para poder inscribir una obra nueva, el primer presupuesto, y requisito conceptual, es, obviamente, que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Y para calificar tal extremo no basta con una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que es precisa una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela.

También ha señalado la DGRN en algunas resoluciones de recursos gubernativos, que para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela (e incluso exigir la tramitación del procedimiento de rectificación de datos descriptivos previsto en el art. 199 LH), es preciso que tenga dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas y que motive y fundamente tales dudas. (R. 28-9-2016, BOE 14-10). Doctrina reiterada en R. 7-11-2016 BOE 23-11), R. 6-2-2017 (BOE 28-2), (R. 2-3-2017 BOE 17-3) y R. 29-3-2017 BOE 7-4).

En el mismo sentido véase la Resolución de 23 de abril de 2019 que explica la cuestión resumidamente en los siguientes términos: “Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en caso de no figurar inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito”.

Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de la construcción respecto de la finca en la que se ubica, como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de dicha construcción respecto de los linderos de la finca, no estando situada en este caso en el centro de la parcela (cfr. Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019) o la existencia de modificaciones descriptivas como incrementos superficiales o cambio de linderos”.

En el presente caso, existen dudas fundadas acerca de si las coordenadas de las edificaciones se encuentran o no dentro de su respectiva finca registral, y del posible riesgo de que la inscripción de las coordenadas declaradas para las mismas pudieran vulnerar o afectar derechos de terceros colindantes.

Caso de ser necesaria incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca como es el caso, deberá aportarse, junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la Ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, que deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre esa representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

El artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria dispone que “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. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse, junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa”, y según dispone el citado artículo 9 “dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público”.

Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con el dominio público. La protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

Por otro lado, resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de este Registro la finca sobre la que se pretende inscribir un exceso de cabida invade parcialmente una vía pecuaria por lo que es preciso acreditar mediante certificación expedida por la Comunidad de Madrid que la finca no invade la vía pecuaria.

Del artículo 2 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, resulta que las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Por ello existiendo dudas fundadas de que la finca está dentro de una vía pecuaria, es necesario que la Comunidad Autónoma, propietaria de la misma, determine si la finca que se pretende inscribir está o no incluida en ella.

Además, conforme al artículo 3 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid resulta que las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid son bienes de dominio público de esta Comunidad y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Además, el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que: "...4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación. c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados".

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria" (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Pero para poder inscribir tal base gráfica (catastral o alternativa) de una finca registral, no debe haber dudas sobre la correspondencia entre la base gráfica y la finca

registral. Además, debe evitarse la invasión por parte de tal base gráfica de otras fincas inscritas y/o del dominio público.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que “1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ‘Boletín Oficial del Estado’, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”.

El artículo 201.1, último párrafo, del mismo texto legal indica que “1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:... Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”.

Y el mismo artículo, en su apartado 3, último párrafo, señala que “3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:... En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”.

Según Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras, indican: 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; 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.

Como se ha reiterado por esa Dirección General (cfr., por todas, las recientes Resoluciones de 5 de diciembre de 2018 y 22 de marzo de 2019) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. 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”.

Por tanto, las dudas 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 encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Como expresa la resolución de 16 de enero de 2019: “Ahora bien, dichas alteraciones de superficie y linderos, en función de sus circunstancias y características, pueden generar elementos de duda en la identidad de la finca que, máxime cuando están reforzados por otras circunstancias que racionalmente abonen esas dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, no sólo permiten sino que obligan al registrador a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas, en cumplimiento de la previsión contenida en el párrafo final del apartado 1 del artículo 201 de Ley Hipotecaria”, como sucede en este caso a la vista del conjunto de las circunstancias reseñadas.

Por tanto, en base a todo lo antes expuesto, al historial registral y catastral de la finca, su procedencia por segregación y la variación de la configuración perimetral, constituyen dudas plenamente justificadas acerca de que se esté encubriendo un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas, prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por la concurrencia de los defectos consignados en la presente nota de calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días, a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, y 40 a 44 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Fernando Quintana Daimiel registrador/a de Registro de la Propiedad de Moralzarzal el día 27 de febrero de 2025.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. D. interpuso recurso el día 1 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—En su escrito de calificación el Sr. Registrador hace constar en observaciones (pág. 2 de 9) que no se realiza la calificación parcial del documento por no haberse solicitado expresamente.

Segundo.—En la página 1 del mismo escrito de calificación se expone literalmente “la rectificación de cabida pretendida no puede suponer cambiar completamente la configuración física de la parcela con diferencias respecto a los linderos y superficie de la misma, encubriendo una modificación hipotecaria. Todo lo cual supone que la finca no se encontrara mal medida, si no que ha sufrido variaciones de cabida”.

Tercero.—En su apartado II referido a las circunstancias que han sido objeto de calificación negativa, el registrador en el subapartado 1) argumenta que “Tanto en el registro como en la aludida escritura, consta que la expresada finca tiene naturaleza urbana, si bien, tras consultar la certificación catastral y la página web de planeamiento urbanístico de la comunidad de Madrid, la naturaleza de dicho inmueble está catalogado como suelo no urbanizable protegido, por lo que sería necesario rectificar el carácter de la finca”.

Cuarto.—En el mismo apartado antes aludido en su punto 2) figura: “Teniendo en cuenta las coordenadas de las edificaciones obtenidas a partir de la certificación catastral inserta y de un informe catastral de ubicación de construcciones también inserto, se observa que dichas edificaciones se sitúan lindando con la parcela colindante por el Norte y por la sita en el Oeste”.

Quinto.—Prosigue el apartado 2) “Además, en relación a la posible inscripción de la base gráfica oportuna, se hace constar lo previamente reflejado de las dudas de un posible negocio traslativo, dado el cambio de configuración de la finca, así como los excesos de cabida practicados sobre la finca registral en cuestión, y sobre su finca matriz”.

Sexto.—Pretendiendo reforzar el argumentario expuesto en el párrafo anterior el Sr. registrador termina este apartado 2) con la siguiente aseveración: “Por otro lado, se indica que los propios otorgantes desconocen si el contenido catastral se corresponde con la realidad física de la finca, lo que acrecienta dichas dudas”.

Séptimo.—Continúa el punto 2) anterior con la siguiente aseveración: “Conforme a lo antes expuesto es necesario, para inscribir la obra nueva, inscribir la base gráfica oportuna, siendo la catastral la única aportada”.

Octavo.—En su hecho I.—el Sr. registrador expone literalmente: “se observa que la finca tiene naturaleza rústica, como suelo no urbanizable protegido, la finca se encuentra, en su totalidad catastral, dentro de la vía pecuaria denominada (...); está dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (...) y dentro del parque Nacional del Guadarrama (...)”

El interesado impugna los argumentarios expuestos por el Sr. registrador, para justificar su calificación, por los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Respecto al hecho primero, referente a la negativa del registrador de realizar la calificación parcial del documento por no haberse solicitado expresamente, este interesado admite que esta solicitud con la redacción aludida de “calificación—o inscripción—parcial” no fue realizada expresamente.

No obstante lo anterior en el título inscribible, escritura de herencia, los otorgantes solicitan de forma expresa y claramente diferenciada con respecto a la finca en cuestión, tres inscripciones susceptibles de calificación parcial al ser independientes a saber: 1).—la inscripción de la escritura de herencia (título traslativo) o sucesorio de la finca inscrita

previamente por la causante, en su cláusula final “cuarta”: “Los comparecientes, según intervienen, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de la presente escritura en los libros a su cargo”; 2).—de forma diferencial y expresa los otorgantes solicitan, en la misma cláusula: “Y en especial solicitan al Señor Registrador la inscripción del aprovechamiento descrito en este título, como una cualidad de la finca registral 849 del distrito de El Boalo, en virtud del art. 2 en su apartado 2, del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, y del art. 66, en su segundo y cuarto párrafos, del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario”; y 3).—Los otorgantes a su vez solicitan la inscripción, independiente de las anteriores y de forma también expresa, de la obra nueva declarada por prescripción, así tenemos que en la cláusula primera: “Don J., doña M. P. y don J. G. D., dejan declarada la obra nueva referenciada en el expositivo IV de la presente escritura a todos los efectos legales y, en especial, el de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que en este acto solicitan al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria y del artículo 308.1 del Reglamento Hipotecario”.

Tres posibles inscripciones, de bienes y derechos, amparadas en normas diferentes y solicitadas de forme independiente; y la posible calificación de cada una de ellas, sea positiva o negativa, no afecta en ningún caso a las demás solicitadas.

En la nota de calificación no se presenta ninguna objeción al respecto del tracto sucesorio de la finca registral, es decir no se plantean dudas al respecto del mismo en cuanto a la legitimidad de la causante que es el titular inscrito, ni de los herederos, ni de las adjudicaciones o legados, luego se sobreentiende que la inscripción de la finca registral a favor del legatario es factible. Tampoco se objeta ningún inconveniente al respecto de la inscripción del aprovechamiento de aguas, que se solicita en virtud del Certificado de Inscripción en el Registro de Aguas, como es preceptivo, luego también se deduce que sería también susceptible de inscripción.

Como puede observarse todos los fundamentos de la calificación exclusivamente hacen referencia a la inscripción de la obra nueva declarada, que, siendo calificada negativamente y por tanto denegada, por defectos observados exclusivamente referidos a la misma, y calificándose globalmente el título, ha impedido el acceso al registro de las restantes inscripciones solicitadas “por no haberse solicitado expresamente”. En el suplicatorio final de este recurso se solicitarán de nuevo y haciendo constar la solicitud expresa de calificación parcial si fuese el caso.

En cualquier caso, el Sr. registrador podía haber actuado de oficio ya que no existe impedimento legal para ello. Y no solo no existe impedimento legal alguno, sino que dicha posibilidad ha sido analizada y explicada en la Resolución de 20 de marzo de 2020, 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 Tudela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio para inmatricular una finca. (BOE de 9 de julio de 2020). Resolución que ignora la nota de calificación y que viene a establecer lo siguiente:

“En cuanto a la posibilidad de inscripción parcial, es cierto que los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado.

En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de la Dirección General de los registros y del Notariado en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados. El Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse, de manera

que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. Por otra parte, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato, por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto.”

El principio de especialidad descrito en la citada resolución se da en el caso que nos interesa ya que como hemos explicado la naturaleza de las tres solicitudes de inscripción son jurídicamente distintas y se amparan en preceptos diferenciados. Por otro lado el requisito de solicitud expresa de la calificación parcial por las partes es esencial si el pacto, estipulación o hecho rechazado afectan a la esencialidad del contrato, sin embargo en el caso que nos ocupa la adjudicación por legado de la finca y el acuerdo de los otorgantes de que tanto el aprovechamiento como la obra nueva es indisoluble de la misma y por tanto forman parte de legado; y teniendo en cuenta que la posibilidad de calificación parcial positiva de alguna de las solicitudes de inscripción que expresamente se solicitan en la escritura, no afectan esencialmente a la efectividad del documento público y dándose la circunstancia añadida de que esa posibilidad no perjudica al resto de los legatarios ni a los herederos.

Se concluye que en virtud de la doctrina emanada por la citada resolución de la DGSJPP, podría haberse practicado la inscripción parcial de oficio, por parte del registrador respecto a los derechos no afectados por el defecto, ya que se cumplen todas las circunstancias previstas por la DGSJFP.

II. Lo expresado por el Sr. registrador y transcrito en el hecho segundo de este recurso, referente a la “rectificación de cabida pretendida” no solo no se corresponde a la realidad, sino que causa verdadera perplejidad al interesado, ya que en ningún momento en la escritura calificada se solicita dicha rectificación ni se pretende iniciar cualquiera de los procedimientos legales o reglamentarios previstos en la norma para ello.

En la misma escritura, o título a calificar, se explicita: “información registral: La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada en los párrafos anteriores, resulta de las manifestaciones de los otorgantes, del título de propiedad que me exhibe, y de nota simple del Registro de la Propiedad, vigente, que tengo a la vista y dejo incorporada a esta matriz después de informar detalladamente de su contenido a los señores comparecientes”. Nótese que el notario autorizante no describe la finca a partir del certificado catastral aportado por disposición legal.

Por lo tanto, se deduce que la escritura describe literariamente la finca 849 legada al interesado exactamente como figura en el Registro, sin modificar la misma, habiéndose copiado de la nota simple aportada, que viene a reflejar también la descripción del título de la difunta, de herencia de su causante y marido D. J. G. R. de 1994. Queda acreditado que tanto la naturaleza registral, como la ubicación o localización registral, así como los linderos (y sus distancias relativas y su superficie registral) son exactamente las mismas que la descripción literaria al respecto hecha o presentada en la escritura calificada.

En ningún momento en el título, o escritura, se describe la finca a partir de los datos catastrales actuales ni se solicita una actualización de su descripción literaria obtenida a partir de la interpretación del certificado catastral aportado, y consecuentemente no se solicita en ningún caso la rectificación del exceso de cabida.

Es notorio que el Sr. registrador que cita reiteradamente la Resolución–Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), en múltiples aspectos, no haya tenido en cuenta, o haya ignorado, que en su disposición segunda, esta circular establece: “Segundo. Sobre el ámbito de aplicación y tramitación

del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. a) Para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpora”.

Esta regulación, vinculante para los registradores, establece por tanto dos maneras posibles, de solicitud de rectificación registral de los elementos descriptivos, de las fincas en el Registro: una expresa realizada por los otorgantes en el título y una solicitud implícita “se entenderá solicitado”, de hecho, si en el título se describe la finca a partir de los datos catastrales derivados del CCDG.

Resulta obvio que representa un error interpretativo, el entender solicitada la actualización descriptiva de la finca a partir del CCDG, ya que en ningún momento se solicita de forma expresa ni implícita, por lo que toda su fundamentación jurídica, al respecto de los requisitos del procedimiento del art. 199 de la LH, no ha lugar en su escrito de calificación.

III. En lo relativo a la dualidad de naturaleza/clasificación de la finca como urbana/rústica que realiza el registrador y que hemos reflejado en el hecho III de este escrito, tenemos que hacer las siguientes consideraciones y que vienen a demostrar la innecesariedad de “rectificar el carácter de la finca” como figura en la nota de calificación.

La dualidad de dicha naturaleza registral y clase catastral no solo posible en nuestro ordenamiento jurídico, sino que se presenta en una enorme cantidad de inmuebles origina un sinnúmero de problemas tanto a los contribuyentes como a los notarios y registradores. Si bien hay una notable diferencia entre ambas: la clase catastral puede modificarse de oficio por el Órgano competente, mientras que el cambio de naturaleza registral solo puede realizarse por solicitud del interesado. La finca registral 848 tiene una naturaleza urbana desde sus orígenes, fruto de una segregación registral de la matriz de hace 62 o más años, y que contó con el visto bueno municipal por haberse presentado un proyecto de urbanización, que parece ser quedó en suspenso su ejecución, cuya inscripción registral fue calificada.

El concepto de naturaleza registral teniendo en cuenta lo anterior no forma parte de los identificadores que por disposición legal el registrador deba tener en cuenta para la correcta identificación de la finca registral con la parcela física o catastral (art. 45 del RDL 1/2004 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Procedimiento que como en el caso anterior no se ha solicitado.

Tenemos que mencionar que la parcela catastral incluso tuvo dos referencias catastrales simultáneas, una rústica y otra urbana (de las construcciones) como era preceptivo catastralmente hasta tiempos recientes, si bien cambios en la normativa sectorial fiscal y revisiones de oficio del Padrón Catastral, de urbana y rústica (que ha venido a sufrir la parcela en litigio) han acabado por asignarla una sola referencia de rústica y por fin se reflejan en el mismo plano parcelario las construcciones que nos interesan.

La duplicidad, aludida por el registrador, no puede justificar la calificación negativa realizada y menos aún resulta necesario cambiar la naturaleza de la finca registral para la viabilidad de la inscripción de las obras declaradas.

IV. Como expusimos en el Hecho cuarto de este escrito El registrador asevera: “se observa que dichas edificaciones se sitúan lindando con la parcela colindante por el Norte y por la sita en el Oeste”.

Es notorio que ninguna de las construcciones declaradas se sitúa lindando, o colindando con ninguna de las lindes de la parcela catastral, y por tanto no se ubican en ninguno de sus lados con parcela catastral alguna; más bien se alejan bastante de cualquier linde. Dichas construcciones se sitúan en lo que podría denominarse cuadrante superior izquierdo de la parcela, deducción simple por mera observación del ICUC; incurriendo en un nuevo error interpretativo lo redactado en la calificación recurrida.

Como resulta que el hecho de colindancia, descrito entre las edificaciones y las lindes, es un error de interpretación del Informe Catastral de Ubicación de Construcciones dónde consta: "Las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación o instalación, se encuentran efectivamente ubicadas en su integridad dentro de la parcela catastral consignada, no extralimitándola" (nótese que no consta tampoco una colindancia); y por tanto el razonamiento jurídico posterior para llegar al requerimiento de inscripción previa o simultánea del CCDG, no puede basarse en la colindancia porque no existe la misma.

V. En su fundamento de Derecho II, 2), el registrador hace notar que resulta de aplicación la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuanto que establece la necesidad de inscripción registral previa o simultáneamente de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la obra nueva.

En su nota de calificación el Sr. registrador viene a citar también la Resolución de 23 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa (BOE Lunes 13 de mayo de 2019). Resolución que recordemos viene a estimar y revoca la calificación negativa, y de la cual independientemente de la interpretación, a nuestro entender, incorrecta de la misma por parte del Sr. registrador, como argumentario a favor de sus tesis, presenta (siendo transcrito por el calificador) lo que parece ser un argumentario en contra de dicha necesidad previa y supuestamente preceptiva.

En su Fundamento de derecho 3, dicha resolución afirma: "También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título".

Hacemos nuestro el argumentario del recurrente de la Resolución citada última (la Resolución de 23 de abril de 2019):

"Primero.—El Sr. registrador en el fundamento de derecho primero de su calificación simplemente realiza una remisión a lo dispuesto en los artículos 199 y 202 de la Ley Hipotecaria. El primero de los preceptos indicados no regula la inscripción de las obras nuevas; y el segundo (Art. 202 LH) en relación a las coordenadas de referenciación geográfica únicamente exige para inscribir la declaración de obra nueva la identificación de las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación. Literalmente dispone el párrafo 2.º del citado artículo: 'La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.' Por tanto ninguna exigencia contiene el citado precepto en cuanto al reflejo de las coordenadas de referenciación geográfica de la finca en que se ubique la edificación y por tanto tampoco exige que consten inscritas tales coordenadas, previa o simultáneamente. En el fundamento de derecho segundo de la calificación el Sr. Registrador indica que 'De conformidad con lo establecido en la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En su apartado Octavo. Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente,

la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.' No tenemos noticia de que dicha Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la DGRN hubiese sido publicada en el BOE. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 52, párrafo primero de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para que produzcan efectos jurídicos las disposiciones administrativas habrán de publicarse en el Diario oficial que corresponda (en análogos términos el párrafo primero del Art. 131 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)."

Continua más adelante la citada resolución "este Centro Directivo considera procedente dictar la presente resolución-circular dirigida a todos los registradores..." (...) Octavo. Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique".

El recurrente continua: "Introduce por tanto dicha disposición no publicada en el BOE, dirigida a los registradores y con pretensión de aclarar aspectos técnicos, una exigencia no contenida en la Ley Hipotecaria, cual es la inscripción previa o simultánea de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la edificación objeto de declaración, para proceder a inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación. Por tanto más que un requisito técnico se trata de una exigencia de carácter sustantivo y no sólo dirigida a los registradores de la propiedad, sino que sería de aplicación a todos los que pretendan la inscripción de su finca en el Registro de la Propiedad. No se contiene en la citada Ley 13/2015 de 24 de junio una habilitación normativa a la DGRN, al margen de lo relativo a requisitos técnicos, pero además considero que en la mencionada Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se establece una exigencia ex novo y de carácter sustantivo no contemplada en la Ley Hipotecaria para la inscripción de la declaración de obra nueva, por lo que en aplicación del principio de jerarquía normativa entiendo que no procede la exigencia que se derivaría de la indicada Resolución-Circular".

Más adelante el mismo recurrente expone: "Sin perjuicio de lo referido en el apartado anterior, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en la resolución de 8 de febrero de 2016, dispuso que la inscripción previa o simultánea de las delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la edificación procederá solo en el caso de que el registrador albergue duda fundada de que la porción de suelo ocupada por la edificación se encuentre íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir".

Nótese que, en la citada resolución de la DGRN de 8 de febrero de 2016, se establece la doctrina que la duda fundada, que justificaría la exigencia de la inscripción previa o simultánea de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique la construcción, solo se refiere a la duda de que la porción del suelo ocupada por la edificación esté íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca. Dicha redacción concreta, no establece que pueda ser exigida, previa o simultáneamente la inscripción del CCDG si existiesen dudas fundadas en que las edificaciones se encuentren, dentro de la superficie de la finca, y ello es así porque los dos conceptos no son homologables; tanto la finca como la parcela pueden contener un dato erróneo de superficie, y porque ambas pueden modificarse en dicha circunstancia descriptiva, sin alterar ni las lindes registrales ni las catastrales. Por eso la resolución citada del 2016 redacta lo que hemos transcrito; de tal manera que puede darse el caso que las lindes si fuesen ciertas, o fijas, y midiesen lo mismo en el catastro o en el registro no quedaría fundamentada ni justificada la excepción prevista, si solo se basa la duda del Sr. registrador en una diferencia de cabida que podría corresponder a un mero error de medición.

El Sr. registrador ha venido a ignorar resoluciones más recientes que simplifican el procedimiento de incorporación de las coordenadas en planta de las construcciones. La Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales (BOE de 15/04/2021, dispone:

“Décimo. Ocupación en planta de las construcciones.

1. Mediante el informe catastral de ubicación de construcciones en parcelas catastrales (ICUCPC), obtenido a través de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, el notario autorizante de una escritura de declaración o de ampliación de obra nueva terminada podrá verificar que las coordenadas de los vértices de la huella de la edificación (la ocupación en planta) se hallan dentro del perímetro de la parcela catastral.

Para ello el otorgante deberá aportar el mencionado informe, en el que constará la superficie ocupada por la edificación. En este caso, para aportar las coordenadas de los vértices de la huella de la edificación en los términos que establece el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, bastará con consignar en el instrumento público el CSV que conste en el informe catastral de ubicación de construcciones, cuya copia impresa quedará unida a la escritura, sin necesidad de incorporar al instrumento público la lista de las citadas coordenadas”.

El ICUCPC citado se incorporó a la escritura por los otorgantes, como así reconoce el Sr. registrador y además se hizo constar el CSV, cumpliéndose todos los requerimientos al respecto. Teniendo en cuenta que dicha resolución de 2021 modifica las citadas anteriormente. Abundando en lo anterior tenemos que en mi opinión si el ICUCPC aportado por los otorgantes es positivo, significa que, según el Catastro, la construcción no se extralimita respecto de la parcela catastral, por lo que la obra nueva se puede inscribir sin más requisitos. Únicamente será necesaria la inscripción simultánea de la RGG de la finca si se da alguno de los supuestos siguientes: 1) cuando la edificación ocupe toda la finca registral, que sabemos no es el caso; 2) cuando alguna de las coordenadas recaiga sobre los límites de aquella (que también sabemos que no es el caso aunque el Sr. registrador así lo haya considerado en un flagrante error interpretativo del ICUC); 3) cuando el registrador tenga dudas fundadas sobre la extralimitación respecto de la finca registral; 4) o cuando exista un giro y/o desplazamiento de la cartografía catastral.

En nuestro caso y como no puede considerarse válida la observación de la ubicación de las construcciones en los mismos límites de la parcela, solo podría ser considerado el aspecto resaltado en negrilla del párrafo anterior referido a las dudas fundadas del registrador sobre la posible extralimitación respecto a la finca registral, siendo que se ha basado exclusivamente en la diferencia de cabida registral/catastral. Así lo ha hecho constar “por lo que considerando también el incremento superficial de la finca en Catastro, sería necesario georreferenciar y coordinar previamente la parcela”. Sin embargo, lo que preceptivamente debería haber comparado es lo que dicta la resolución de la DGSJFP de 2021, las lindes respectivas. La conclusión de que por existir diferencia de cabida se concluye que las construcciones podrían estar ubicadas fuera de la finca registral es una inferencia falsa, que más que un fundamento de la duda, o su motivación es tan solo un principio de duda, que debe motivarse en algún tipo de hecho o documento concreto, porque tan solo por dicha diferencia es indemostrable nada, cosa que no ha tenido a bien realizar. Sin embargo, una diferencia en las mediciones de las lindes registrales y catastrales, además de posibles diferencias de sus descripciones literarias, no solo llevan a presentar la misma duda sino a motivarla con algún dato concreto, y eso no ha sido comprobado por el Sr. registrador.

El Sr. registrador debe calificar y fundamentar su duda, en la posibilidad de que las construcciones estén fuera, o en el límite de las lindes registrales, que no es exactamente lo mismo que deban compararse las superficies respectivas. El hecho indubitado del exceso de cabida, puede tener otras causas distintas a las enumeradas por el registrador y que ha descartado solo por suposiciones, como una posible mala medición en su origen de la parcela catastral, que certifica el Catastro en certificación expedida por don José Tabales Subirán, Jefe de la Sección de Información del Centro de Gestión Catastral, Gerencia Territorial de Madrid Provincia, el día uno de julio de mil novecientos noventa y cuatro, y que figura en la inscripción vigente y en el título presentado.

Certificación dónde figuran los 900 m² registrales. En ningún momento ha comparado las distancias de las lindes catastrales con las registrales, ni sus referencias literarias ni planimétricas de sus límites ciertos o fijos, que es lo que se debe comparar.

Teniendo en cuenta que por aquel 1994 no existía cartografía catastral y que los planos catastrales se realizaban a mano alzada de forma aproximada; de la misma manera en un polígono irregular y curvo en 2 de sus lados ya que como se ha comentado previamente la parcela hace esquina, y tiene límites ciertos según el Registro y el título, es comprensible que la superficie de 900 m² fuera aproximada, en lo reflejado por el Certificado de 1994, a “ojo de buen cubero” multiplicando dos lados y restando una parte de la curva, porque es muy extraño una superficie tan contundente de 900 m² exactos.

Por lo descrito el Sr. registrador podría haber considerado estudiar las lindes registrales en relación con las catastrales (y no solo sus superficies) ya que resulta que la parcela y la finca es un cuerpo cierto que tiene sus lindes fijas, lo cual sí aparece y figura en Registro y en el Título, y tiene sus consecuencias en el caso que nos ocupa. Sin embargo, sí ha sufrido continuas rectificaciones superficiales catastrales, como parece ser ha consultado el registrador según su nota, pero no ha considerado que según el Catastro todos los cambios han sido de oficio y constan como rectificaciones de errores catastrales, sin haber cambiado apenas su planimetría geométrica al contrario de lo que afirma el mismo, planimetría histórica catastral que ahora no aportamos por lo dispuesto en el art. 326 de la LH (pero que podríamos demostrar en sede judicial). Revisiones catastrales tanto de rústica como de urbana, siéndole asignadas superficies diversas catastrales a partir de su constancia catastral de 1994, desde sus primitivos 900 m² y no solo con incrementos de la misma sino con decrecimientos, hasta los 1205 actuales, todos ellos de oficio por el catastro.

Es factible y muy fácil hacer la siguiente comprobación, que podría despejar las dudas, de sí las edificaciones están dentro o no de las lindes registrales que es lo que hay que resolver. Así si vamos a la web del Catastro virtual, y accedemos a la parcela catastral en litigio, y usamos la herramienta “medir”, es factible comprobar si las medidas de lindes catastrales se corresponden con las medidas de las lindes registrales, y avanzar por tanto en la conclusión definitiva que solo puede ser que las construcciones no solo no rozan ni limitan con ninguna linde catastral o registral, y mucho menos las extralimitan, resolviendo la posible duda razonable al respecto, y sin necesidad de acudir a un procedimiento de inscripción del CCDG, por innecesario, por no existir una duda razonable al respecto.

Nos limitaremos a analizar una sola linde registral (que no es comparar un recinto sino una línea) que figura ahora en el asiento vigente, y en el título objeto de inscripción, con el fin de vislumbrar u obtener algún indicio, sobre si las obras declaradas exceden o limitan con la misma.

Nos referimos a su linde Oeste “izquierda o poniente”, descrita registralmente “izquierda o poniente, con muro colindante de la finca matriz, en línea de 34,5 metros”. Si se realiza la medición sobre su representación digital desde la web del catastro virtual (que por sí misma tiene la consideración de una determinada precisión técnica), en dicho lado del polígono perimetral catastral se obtiene exactamente la misma medición: 34,51

metros lineales, con una asombrosa correspondencia incluso centimétrica, cosa fácilmente realizable por el registrador. Se inserta captura de pantalla relativa.

[se inserta imagen]

Dicha comprobación lleva cinco minutos de tiempo realizarla y es muy sencilla. No pretendemos con ello incorporar un documento técnico no incorporado al título, inadmisibles en este recurso según el art. 326 de la LH; sino demostrar que existen otras maneras para despejar la duda de si las edificaciones están, o no, dentro de los límites registrales (que no la comparación de superficies que no demuestra nada, ni está prevista en la norma), en términos de defensa para desvirtuar las conclusiones erróneas, a nuestro entender, del registrador.

Si se realizan mediciones sucesivas sobre el resto de los lados del perímetro catastral, se obtiene más o menos lo mismo. De lo que por la lógica de las cosas únicamente puede deducirse que la superficie registral es una superficie errónea, y también debería quedar despejada la duda de que las edificaciones se encuentran dentro de la finca registral.

Deduciéndose que la cabida del certificado de 1994 realizada como operación algebraica sobre plano alzado a mano, que no se digitaliza al menos hasta 1997, como podríamos demostrar en sede judicial en caso necesario, aun estando certificada es una medición a todas luces incorrecta.

Si se considera que, la linde superior al gráfico insertado que no es otro que el lado Norte sale en perpendicular del extremo superior del lado Oeste medido, y este coincide exactamente con la linde registral, debe entenderse que existen suficientes indicios para suponer que las construcciones se ubican íntegramente dentro de la parcela registral de forma indubitada, resultando además que es imposible extralimiten la misma, estando alejadas respectivamente de las mismas.

Teniendo en cuenta la doctrina de la DG de los Registros y del Notariado, de 8 de febrero de 2016 que ya insertamos previamente: "También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título"; y aplicándola a lo que nos ocupa, la DGSJFP podría considerar que existen indicios razonables para considerar que la superficie registral se corresponde a un error de medida catastral de 1994, certificado por técnico competente e insertado en el asiento vigente, y por tanto y declaro bajo mi responsabilidad que se corresponde a la verdad, que el exceso de cabida no se debe a ningún negocio traslativo posterior, y además teniendo en cuenta que las lindes son fijas, y que sus referencias ciertas (muro y caminos por el resto de sus lados) que no han cambiado desde su inmatriculación en 1962, ni desde el año 1994 en sus distancias relativas tanto catastrales como registrales, y teniendo en cuenta el ICUC positivo aportado, no cabe ninguna duda fundada sobre la ubicación de las obras declaradas dentro no solo de la parcela catastral como de la registral, ya que las lindes de ambas miden prácticamente lo mismo, resultando innecesario la inscripción registral del CCDG, previa o simultáneamente, ni mucho menos iniciar un procedimiento de deslinde ni de exceso de cabida, ni la integración en el folio real de la Referencia Catastral, para la inscripción de la obra nueva terminada por prescripción.

VI.-En nuestro hecho sexto hacemos mención a la aseveración del registrador "Por otro lado, se indica que los propios otorgantes desconocen si el contenido catastral se corresponde con la realidad física de la finca, lo que acrecienta dichas dudas". Se refiere a la pregunta que realiza el notario, por disposición legal, después de aportar, por disposición legal también, al documento público la CCDG de la parcela catastral, como está obligado a hacerlo y de igual manera y también por disposición legal hace constar la

Referencia Catastral del inmueble. El tema no es controvertido, luego prescindimos de las normas en cuya virtud se desarrolla lo descrito.

Como puede deducirse por todo lo anteriormente expuesto, el desconocimiento de los otorgantes de la citada correspondencia no se debe tanto a desconocer que la parcela catastral se corresponda a la registral en el sentido de su forma general y de sus límites ciertos o fijos, ya que además no está indeterminada en el terreno ya que está vallada con muro de piedra hace décadas. Por ello, dicho desconocimiento solo trató de expresar que los otorgantes (hijos de la difunta y hermanos entre sí) y ahora el interesado recurrente (integrado en los anteriores) no conocen ni pueden conocer si los 1205 m² de superficie catastral se corresponden o no con la realidad física de la parcela en cuanto a su superficie exclusivamente, ya que nunca la han medido.

Por lo anterior y en base a la verdad, y a la lógica de las cosas, la única respuesta posible a la pregunta preceptiva del notario, si previamente no se ha levantado topográficamente, no puede ser otra que desconocerse, ya que se desconoce uno de los atributos catastrales. La pregunta del notario tal y como está contenida en la norma es taxativa, es decir no es una pregunta relativa ¿de todos los atributos catastrales cuáles identifican y cuales no los otorgantes?, y entonces podría responderse de forma separada, pero eso no está previsto en la norma. Por eso en este caso la respuesta no puede ser otra.

Hay que analizar si esto puede influir sobre la viabilidad de la inscripción y estamos obligados a hacer constar ante la DGSJFP a la que nos dirigimos, lo siguiente:

El s. [sic] registrador no ha tenido en cuenta un hecho fundamental que no es otro que registralmente ya está reconocido que la finca 849 registral es (o se corresponde a) la parcela 154 del polígono 21 del Catastro de El Boalo. Así en los documentos de información registral, es decir en la nota simple (en su caso del certificado registral) aparece “Es la parcela ciento cincuenta y cuatro del polígono veintiuno del Catastro” tal y como viene recogido en su última inscripción vigente, y tal y como se copió en el título a inscribir.

Si bien el ar. [sic] 10.5., de la LH, dicta que “Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real”. Sin embargo, esta norma no establece que dicha presunción iuris tantum, solo puede obtenerse a través de dicho procedimiento, es decir dicho procedimiento no se establece con carácter exclusivo para tener una presunción de correspondencia, que además solo puede materializarse desde la entrada en vigor de la norma. Resulta lícito hacer las siguientes preguntas al Órgano competente en resolver este recurso:

¿Qué tipo de presunción supone que por la regulación anterior, o incluso antigua, se haya incorporado registralmente no solo una presunción sino una afirmación de que los derechos inscritos (en este caso la finca registral 849) son (en el sentido de es) –es decir se corresponden, o son la misma cosa según el significado del verbo ser– con una concreta parcela catastral, que en nuestro caso es la 154 del polígono 21 y así conste en el Registro, por una certificación catastral calificada de 1994, que también se cita registralmente justificando lo anterior?.

¿La redacción comentada del Registro, respecto a que la finca 849 es la parcela 154, forma solo parte y complementa la descripción literaria, o puede suponer algún tipo de presunción parecida a la establecida en el art. 10.5.¿; que es como preguntarse ¿pueden quedar amparados en el principio de legalidad del art. 38, no solo los derechos inscritos que no son otros que la finca registral 849 sino también la parcela 154 ya que el Registro afirma que son lo mismo, o puede incluso aplicársele el principio de fe pública registral del art. 34, o queda restringido su efecto al principio de publicidad registral?.

El Sr. registrador no puede amparar sus tesis en el desconocimiento manifestado por los otorgantes, que en este caso no tiene ninguna trascendencia real, ya que debería

haber valorado que el propio libro que el gestiona afirma que la 849 ES la 154, y dicho hecho tendrá algún tipo de consecuencias jurídicas que no deben ignorarse; y además por muchas dudas que tenga no puede modificar lo contenido en los libros de oficio que custodia. Afirmación que hace constar en toda la publicidad registral que emite, como no puede ser de otra manera.

Es sabido que las descripciones literarias no quedan amparadas por el art. 38, ya que se corresponden con lo declarado por los otorgantes en los títulos, pero es lícito preguntar al Órgano que tiene que resolver, si la mención expresa del asiento vigente citada, que en su día sí fue calificada, es decir filtrada por su legalidad, por el registrador al admitir el certificado catastral de 1994, es meramente parte de la descripción literaria, o se corresponde a una forma de coordinación con el catastro realizada mucho antes que la norma actual; que es solicitar expresamente a la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública que se pronuncie si puede presumirse que hay al menos indicios registrales, o que presuntamente puede deducirse que la finca 849 es la parcela 154, por haber sido así recogido en el Registro.

Independientemente de las consecuencias que para el caso que nos ocupa, que seguiremos argumentando a continuación, está claro que dicha redacción interviene en la publicidad registral como mínimo, que sí responde al principio de legalidad, de tal manera que un posible comprador a través de una nota simple puede inferir que la 849 es la 154 catastral, independientemente del certificado catastral actual porque lo está afirmando el registrador en su publicidad. Cosa imposible en todos los casos que dicha correspondencia no figure inscrita, y más en casos como el presente que no está inscrita ni la referencia catastral ni el CCDG.

Desde 1994 los otorgantes (entre los que se incluye el recurrente) han considerado que la parcela 154 era la finca 849 de su madre, y no solo eso, sino que dicha redacción transmitida por publicidad registral tiene por sí sola efectos jurídicos, así ha sido recogida en documentos como el Certificado de Inscripción del aprovechamiento de aguas (incorporado al título) dónde también consta que el mismo se ubica en la registral 849 y en la catastral 154, con efectos jurídicos determinados y dónde según su legislación sectorial en el art. 195 *quáter*, 1., del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de "Efectos jurídicos de la inscripción y expedición de certificaciones", que en su segundo párrafo dicta: "La inscripción registral (se refiere en el Registro de Aguas) "será, también, medio de prueba de los derechos reconocidos en el artículo 54 del texto refundido de la Ley de Aguas y de la realidad física del predio al que se asocia dicho aprovechamiento, ...".

Si como hemos visto figura en el Registro de Aguas que el aprovechamiento se ubica en la finca 849 registral que es la 154 catastral, incorporada por nota simple en su día, significa esto que debe entenderse que dicha correspondencia del Registro de Aguas es una prueba en base también al Principio de Legalidad del citado Registro de Aguas, y no solo una presunción, de que la realidad física del predio es, o se corresponde, con los derechos inscritos en la finca 849. ¿Es este hecho, derivado de la norma sectorial citada una presunción, o una prueba, de correspondencia complementario al registral inmobiliario?

Volviendo al principio de este apartado, respecto al comentario de que los otorgantes desconocen si la CCDG se corresponde a la parcela física, ya hemos explicado que es imposible responder que sí, o que no, porque el atributo superficie nunca ha sido medido topográficamente, sino que además el que se incorpore al folio real la referencia catastral también les resultaba indiferente y en concreto al recurrente legatario, ya que ya consta en el libro registral que es la 154 catastral y ese número de parcela nunca ha variado con el tiempo, al contrario que su referencia catastral.

El Sr. registrador no ha tenido en cuenta, es decir ha ignorado todo tipo de consecuencias, tanto de la publicidad registral como de presunción de que la 154 es la 849 y en el caso que nos ocupa se debería tener en cuenta, porque se deriva la conclusión de que estén dónde estén las construcciones están siempre dentro de la parcela catastral 154 y resulta que el mismo Registro afirma que es la 849 registral,

teniendo dicha afirmación más peso de legalidad que la opinión manifestada por los otorgantes de desconocimiento, que siempre puede estar condicionada.

La presunción del 10.5 de la Ley es iuris tantum y la presunción que hemos descrito que sería una especie de constatación registral de un hecho (que no deriva de la norma citada) también lo es, es decir ninguna es iuris de iuris, y teniendo en cuenta que la superficie catastral puede variar por revisión y la registral también por solicitud, y todo ello incluso sin cambiar sus lindes ninguna de las dos, se corresponde a la misma imprecisión superficial tratada en este recurso, en dónde creemos haber demostrado que las lindes catastrales son las registrales o miden prácticamente lo mismo desde hace 31 años al menos, dándose la circunstancia de que el registrador está obligado a seguir redactando los futuros asientos la citada frase de que la 849 es la 154, ya que no puede rectificar lo contenido en el registro de oficio, aun a pesar del desconocimiento manifestado por los otorgantes.

Lo cual tiene la consecuencia que habiéndose aportado el ICUCP según el procedimiento y siendo positivo, no es posible albergue dudas fundadas de que las coordenadas de las edificaciones estén fuera de la finca registral, ni de parcela catastral 154 en base a lo que su mismo Registro contiene, y ha sido calificado, y por tanto amparado por el principio de legalidad y debe tener más peso que la duda de los otorgantes.

En cualquier caso estimamos, con todo el respeto debido a lo que tenga a bien considerar la DGSJFP, que podría establecer una doctrina al respecto, sino lo hubiera hecho antes, que en nuestra humilde opinión creemos que no existe, de qué importancia jurídica, con respecto al procedimiento de inscripción de obra nueva prescrita, tiene el hecho de que exista constancia registral del número y polígono catastral, dónde se ubican las construcciones, aunque dicha constancia registral no se haya realizado por aplicación de la redacción actual del art. 10 de la LH., y más teniendo en cuenta que no se ha solicitado la inscripción del CCDG, y por tanto no es de aplicación lo dispuesto en su apartado 2, con respecto al procedimiento del art. 9b, de la LH.

VII. Como aludimos en nuestro hecho siete, el Sr. registrador en su hecho II, segundo párrafo del subapartado 2, indica que: "Conforme a lo antes expuesto es necesario, para inscribir la obra nueva... si bien hay que tener en cuenta que la finca se encuentra afecta en su totalidad, con la vía pecuaria antes relacionada".

A esta supuesta apreciación de afectación total de la finca por el demanio pecuario, hay que añadir que en el tercer párrafo de su hecho I, el registrador dicta: "la finca se encuentra, en su totalidad catastral, dentro de la vía pecuaria denominada (...)".

En contradicción con la anterior, el registrador aprecia una posible afectación parcial de la finca por el demanio aludido, así en sus fundamentos de Derecho II. 1) en el final de la página 4 y principio de la página 5, de su escrito tenemos que considera que: "Por otro lado, resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de este Registro la finca sobre la que se pretende inscribir un exceso de cabida (sobre lo cual ya hemos declarado que esto no se corresponde a la realidad, es decir no es cierto) invade parcialmente una vía pecuaria por lo que es preciso acreditar mediante certificación expedida por la Comunidad de Madrid que la finca no invade la vía pecuaria".

Es evidente que el Sr. registrador no tiene claro si la posible afectación es total, o parcial, lo cual ya de por sí invalida la duda, ya que no se posiciona, y hace pensar que la citada posible afectación es solo una posibilidad no motivada ni documentada realmente; de lo cual se deduce que la información territorial consultada no es homogénea en su representación geográfica. Por otro lado, según declara, en el tercer párrafo de su hecho I, para la primera conclusión (incompatible con la segunda) ha utilizado diversas fuentes: "Tras consultar los planos obtenidos tras consultar (sic) el sistema de bases gráficas del registro de la Propiedad según programa oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, así como la ortografía (sic, debe referirse a la cartografía) oficial disponible, y en base a la

aplicación informática auxiliar de este registro, el sistema de visor de coordenadas de dicho Colegio”.

Es obvio que no concreta de todas las fuentes consultadas cual ha servido de base para no solo dudar como le corresponde, sino para establecer taxativamente que dicha afectación existe (sin haber condicionado su redacción por un “podría”), sino que lo da por hecho sin ser un técnico de la administración responsable competente, y no adjuntar ningún plano concreto, ni siquiera referenciándolo documentalmente, en qué basa dicha afirmación tan contundente, para que en este recurso el interesado pueda argumentar en contra, de lo que solo puede considerarse una duda genérica o un principio de duda.

El caso ya está resuelto por la DG a la que recurrimos, y así tiene la doctrina de que las dudas no pueden solo citarse sin motivarlas y fundamentarlas en lo concreto porque producen indefensión en el interesado, que no puede defenderse si dicha motivación concreta se presenta en el informe que preceptivamente tiene que elaborar el Sr. registrador tras este recurso y de lo cual, dado el caso no podríamos defendernos.

Lo que solo puede considerarse una duda infundada, y nunca como un hecho cierto, de afectación total es incompatible con la duda de afectación parcial, que al menos se fundamenta en una fuente concreta: “resulta de la información territorial asociada contenida en la aplicación informática auxiliar de este Registro”, aunque no se haya adjuntado ni una captura de pantalla, y menos un plano asociado que pueda ser discutido por este recurrente en esta fase procedimental. Por las mismas razones anteriores se produce indefensión en este segundo caso igual al anterior.

Lo que resulta patente es que el Sr. registrador no puede, en un escrito de calificación, no dejar claro si su duda es sobre toda la superficie [sic] de la finca o sobra una parte, porque ambas son incompatibles y tienen consecuencias distintas para lo que nos interesa, porque el procedimiento que regula la inscripción de las obras declaradas, no establece que el registrador pueda establecer dudas sobre la posible afectación al demanio, de la finca registral o la parcela catastral (que si aparece en el 9b y 199 de la LH, pero que ya aludimos que no intervienen en este procedimiento) sino que establece que el registrador no albergue dudas fundadas sobre que las coordenadas en planta de las edificaciones (no de la finca) puedan afectar al dominio público, lo cual en ningún momento ha sido ni siquiera analizado por el registrador.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública no puede ni siquiera considerar las posibles pruebas o documentos, que pueda aportar el calificador en el informe preceptivo posterior para la resolución de este recurso, que puedan además concretar si la duda es total o parcial. Por lo que solo puede considerarse ambas como dudas infundadas.

Lo dispuesto en el 28.4 de la ley del suelo, acerca de que el registrador no albergue dudas de la afectación al demanio del suelo, solo puede referirse al suelo de las edificaciones según dispone el art. 202 de la LH y nunca en este procedimiento a la superficie ni de la finca ni de la parcela, como en otros procedimientos.

Está claro que, si las dudas se hubieran concretado y fundamentado en la posible afectación total, se deduce que las coordenadas de las edificaciones también lo deben estar, mientras que en una posible duda de afectación parcial, el Sr. registrador está obligado a motivar y acreditar documentalmente es decir fundamentar, que dichas coordenadas están dentro de la porción que podría afectar al demanio. Cosa que tampoco ha venido a fundamentar el registrador de ninguna manera.

En cuanto a una posible afectación total de la finca, que afectaría a las edificaciones también es preciso informar a la DG a la que nos dirigimos, y ya que no parece ser consciente el registrador, de que el citado descansadero tiene la siguiente situación jurídica:

El acto clasificatorio de las Vías Pecuarias del Término Municipal de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, y concretamente del (...) es la Orden del Ministerio de Agricultura de 28 de abril de 1951 por la que se aprueba el expediente de clasificación de las vías pecuarias existentes en el Término Municipal de El Boalo, provincia de Madrid, BOE n.º 128 de 8 de mayo de 1951.

En el mismo acto declarativo el citado descansadero fue declarado innecesario y por tanto enajenable en toda su superficie.

En el BOE n.º 128 de 8 de mayo de 1951, en su página 2141 consta: "Vías pecuarias que se consideran innecesarias y, por tanto, enajenables... Segundo: (...); será enajenable en su totalidad la superficie actual de tres fanegas (3 fanegas) que tiene esta vía pecuaria".

Por todo ello (y aunque se deslindara alguna vez cosa que tampoco se ha producido nunca, prueba de ello es que no existe anotación marginal al respecto de inicio de ningún deslinde, ni de anotación de ningún expediente sancionador, que además solo puede efectuar la administración autonómica si deslindara, por la peculiaridad del mismo régimen sancionador), el citado descansadero en su realidad física concreta, es decir no solo declarativa, podría adquirirse por prescripción en virtud del código civil, según sentencia del T.S de 31 de mayo de 1988 (R.J. 1988/4060, por haber sido declarada innecesaria y enajenable, en toda su superficie.

El deslinde una vez aprobado es título suficiente y trasfiere la posesión a la administración deslindante, según su propia legislación, y puede oponerse sin más a los títulos inscritos, de tal manera que los afectados solo pueden ejercer acción declarativa de dominio, que en este caso podría ampararse en la declaración de innecesariedad, cosa no viable en las vías pecuarias deslindadas declaradas necesarias y por ello inalienables e imprescriptibles, además de inembargables.

No obstante lo anterior, en el caso de la duda de afectación parcial el registrador aunque concreta que fuente ha utilizado que es la planimetría registral, no concreta en ningún plano ni siquiera en una captura de pantalla, que porción podría afectar al demanio, incluso en este caso ni siquiera concreta la denominación del bien demanial sino que la refiere a una vía pecuaria genérica, datos necesarios para poder ser controvertidos por el recurrente, pero sí apunta una posible solución; "por lo que es preciso acreditar mediante certificación expedida por la Comunidad de Madrid que la finca no invade la vía pecuaria".

El registrador establece un requerimiento para la inscripción no contemplado en norma alguna, y que además en este caso es de imposible cumplimiento, por nuestra parte. Por dos motivos que pasamos a examinar.

Primero: Porque los plazos que regulan la interposición del recurso gubernativo de un mes, e incluso el judicial de dos meses, no se interrumpirían por el requerimiento a la comunidad autónoma por mi parte, ya que al no ampararse en norma alguna no existe dicha previsión suspensiva.

Segundo: Porque dicha acreditación se refiere según el registrador a una certificación de afectación demanial de la finca y no de la edificación y por tanto si existiese (que no reconocemos y lo hacemos en términos de defensa) la más mínima ocupación, o colindancia de la finca con la vía indeterminada, tenemos que la Comunidad Autónoma de Madrid podría emitir un certificado de afectación genérico negativo por mínima que fuera la intromisión, o solo por la colindancia posible, que en todo caso sería de la finca, incluso sin aportación de plano alguno, y no resolvería el problema de determinarse si las coordenadas de las edificaciones están o no incluidas en el demanio supuestamente afectado, que es lo único que interesa al actual procedimiento.

No obstante, lo anterior, nada impide que los registradores pueden solicitar dicho requerimiento no contemplado en la norma, antes de la calificación, para argumentar la duda de afectación a lo concreto, referido exclusivamente a las coordenadas georreferenciales catastrales de las edificaciones según figuran el IUCPC aportado, y calificarse después de recibirlo. De hecho, los registradores son los únicos facultados para examinar la legalidad de aquello que se pretende inscribir, y por tanto en caso de duda están legitimados para solicitar a cualquier administración los informes que necesiten para argumentar sus dudas, y no pueden exigir a los interesados ningún requisito, documento, o certificado no previsto en el procedimiento concreto a calificar. Así tenemos que en muchas ocasiones son los registradores los que solicitan ese

certificado de afectación y del estatus jurídico de la vía pecuaria posiblemente afectada, y lo solicitan antes de calificar, resultando preceptivo su solicitud según el art. 205 de la LH, para el caso de la inmatriculación de fincas, antes de la calificación.

Pasamos a analizar los posibles indicios, para que el registrador en el plazo que tiene para modificar su calificación previamente al traslado de este recurso a la DG, a la que nos dirigimos; y esta última, podrían considerar para la viabilidad de la inscripción solicitada, de que las edificaciones no afectan “parcialmente” a demanio alguno.

La suma del perímetro registral da un total de 130,5 metros lineales ($32,5+34,5+22,5+41=130,5$), es decir las lindes registrales tienen un contorno perimetral de 130,5 metros según figuran sus distancias en el Registro. La suma obtenida por la herramienta pública de medir del catastro nos da una longitud actual total del perímetro catastral de 132,74 metros lineales, con solo una diferencia entre ambos recintos de 2,25 metros lineales. Dicho dato tiene la precisión técnica contemplada en la web del Catastro siendo pública su utilización.

Si se observa el CCDG, la parcela viene a apoyarse en su lado Sur, en una vía pecuaria denominada de la ladera como consta en el Registro, constituyendo esta su límite cierto por ese lado.

Teniendo en cuenta que el Sr. registrador no aporta ningún plano al respecto concreto, tenemos que afirmar que dicha duda puede despejarse por los siguientes motivos: No existencia de diferencias significativas entre la distancia perimetral del registro y del catastro, que solo aparentemente hay una mínima intromisión (que no reconocemos y lo hacemos en título de defensa) en lo que podría ser una vía pecuaria o una servidumbre de paso, colindante en su lado Sur que, según se observa en el CCDG podría interpretarse que podría afectar mínimamente al cuadrante sureste de la parcela catastral, que nunca podría afectar al cuadrante Noroeste, según se deduce del ICUCPC, de la parcela dónde se ubican las construcciones a casi 40 metros de su linde Sur. Esa posible duda de que la parcela catastral podría intrometerse en un camino o vía pecuaria, ya que según el catastro el titular es el Ayuntamiento, no justifica la duda ni la resuelve, de que las edificaciones afecten a demanio o servidumbre alguna.

La DGSJFP en la resolución del presente recurso, no solo debe atender a la fuerza de los hechos que hemos expuesto, sino que ha venido a establecer la doctrina a seguir por los registradores al respecto de lo tratado en este argumentario habiéndose posicionado sobre todas las cuestiones que hemos planteado aquí.

La Resolución de 18 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el informe emitido por el registrador de la propiedad interino de Alcaraz, por el que se deniega la práctica de una nota marginal relativa a la posible afectación de una finca por el futuro deslinde de una vía pecuaria (BOE de 10 de marzo de 2021); despeja, aclara y establece doctrina vinculante para los registradores al respecto de los todos los extremos tratados en este apartado.

Dicha resolución de 2021, está motivada en el recurso interpuesto por la administración medioambiental autonómica respectiva, contra la calificación del registrador; la DGSJFP confirma la calificación.

En el primer párrafo de los hechos, en la citada resolución consta:

“Con carácter previo a una inmatriculación, el registrador solicitó a la administración informe en el que se acreditara si, efectivamente, existía invasión del dominio público”. Aunque el procedimiento es sobre inmatriculación y dicha solicitud se solicita por aplicación de lo dispuesto en el art. 205 de la LH, por analogía de los hechos puede aplicarse las conclusiones a nuestro caso. La solicitud del registrador a la administración responsable del demanio está establecida en el tercer párrafo del citado art. 205, pero aunque en nuestro caso el procedimiento establecido (art. 28,4, de la Ley del suelo), no imponga ninguna obligación al respecto, ni establece tampoco ningún plazo al registrador, nos reiteramos en que tampoco lo establece al interesado, por lo que se deduce que podría haberla ejercido el registrador si así lo hubiese considerado como una más de sus potestades en base a su independencia calificatoria, pues nada se lo

impedía, en cualquier caso no puede solicitar un requisito no contemplado en la norma, y menos aún después de su calificación, en pro de la seguridad jurídica del interesado que no puede oponerse a dicho requerimiento después de la calificación.

Prosiguiendo en el análisis de la resolución de 2021, la administración responsable en su informe de afectación hace constar: “Esta finca colinda con la Cañada Real (...), vía pecuaria clasificada en el término municipal de Alcaraz por Orden Ministerial de fecha 10 de Diciembre de 1941 con una anchura de 75,22 metros. Esta vía pecuaria no está deslindada, por lo que, en un futuro deslinde, la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, siendo la Resolución de aprobación título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde (art 8.4 Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias).”

La DGSJFP, expone y fundamenta de forma completa, la obligación de toda administración y de todo funcionario público, incluyendo a los registradores, su responsabilidad en la defensa del Dominio Público esté inscrito o no, y así establece en sus Fundamentos de Derecho:

“8. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra [sic]

Continua la resolución citada: “Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.”

Nótese que lo remarcado (...) en esta inserción de la resolución de 2021 afecta al actual recurso al referirse a la inscripción de nuevas edificaciones, con lo cual independientemente de los propios requisitos del art. 202 de la LH y del 28,4 de la LS, y

en pro de la independencia y libertad calificatoria, el registrador podría haber considerado solicitar en su nombre un informe de afectación porque está obligado a colaborar en la defensa del demanio, y más si se tiene en cuenta la duda expresada en su calificación de posible afectación total o parcial según aparece en su nota, ambas incompatibles, sin posicionarse en ninguna concreta, deduciéndose que las fuentes consultadas no dilucidan ninguna afectación ni su medida. Defensa obligada del demanio, independientemente al procedimiento concreto de inscripción.

No obstante, la argumentación exhaustiva de dicha obligación legal, incluso anterior a la nueva redacción de la LH, la misma resolución del 2021 dispone que:

“9. Asimismo debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988, para poder determinar si existe invasión del dominio público ‘ha de saberse dónde está situado éste y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base, y más cuando, (...), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado: el cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la concreta determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto falta en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pueda tener unos efectos iguales o parecidos’. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1986 ya destacó la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio de la facultad administrativa de recuperación posesoria, que “se subordina a que en la correspondiente prueba se acredite suficientemente, por un lado, la posesión administrativa, el uso público del terreno de que se trata, y, por otro, que el indicado uso haya sido perturbado por el administrado contra quien se dirige la acción”, y consideró “la falta de identificación del terreno reivindicado, aludiéndose a la necesidad de practicar un deslinde para precisar los límites de las propiedades en cuestión”. En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”.

Continuando: “En particular, sobre las consecuencias de la ausencia de deslinde de una vía pecuaria frente al principio de legitimación registral como efecto fundamental de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, debe traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 5 de febrero de 1986 que manifestó lo siguiente: ‘Frente a las invasiones y usurpaciones de terrenos de dominio público, entre los que se incluyen las vías pecuarias (...), la Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil, debiendo calificarse de tal aquélla en que existe una indeterminación de límites entre la vía pecuaria y los terrenos colindantes de dominio privado inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y amparado en su fuerza legitimadora, tal y como ocurre en el supuesto de autos en el cual la esencia del problema planteado consiste en decidir si el terreno ocupado por el demandante forma parte integrante de la vía pecuaria o pertenece a la propiedad del mismo y de ello excede de la competencia de la Administración y de esta Jurisdicción y sólo puede dilucidarse mediante el ejercicio de las acciones civiles pertinentes ante los jueces ordinarios, siendo por tanto procedente la confirmación de la sentencia apelada que así lo declara y a cuya fundamentación jurídica cabe añadir que entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del

Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le impone las normas legales y reglamentarias citadas”.

Hemos subrayado en negrilla lo establecido por el Tribunal Supremo “Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988” que para poder saberse si existe invasión al Dominio Público ha de saberse dónde está situado éste, y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base.

Tenemos que hacer mención que dicha declaración del Tribunal Supremo solo resulta de aplicación al demanio no natural, es decir el cañadiego, o el de carreteras, etc., pero no así a los naturales como el Marítimo Terrestre o el Dominio Público Hidráulico que por sus propias características y desarrollos normativos pueden apreciarse sobre el terreno aún sin haberse deslindado, no así el Dominio Público Pecuario cual es nuestro caso.

En la base de datos de la Comunidad de Madrid (accesible desde su web) en la relación de estado actual de las vías pecuarias (...) citado por el registrador en el caso de su duda de afectación total figura como no deslindada, a lo que se suma que se puede presuponer del hecho de que el registrador no alude en su nota calificatoria a ninguna nota marginal de apertura de expediente de deslinde, ni tampoco aparece en la nota simple informativa que se inserta en el título, ello sumado a la declaración que hago, bajo mi responsabilidad, ahora como interesado que no conozco, ni mi familia ha conocido, poseedora desde 1962 de la finca 848 registral o la 154 catastral, la existencia de deslinde alguno sobre el citado demanio, que hubiese podido afectar al bien. Súmese a esto la declaración de innecesariedad y enajenabilidad del citado Dominio Público desde el mismo acto clasificatorio de 1951.

Si la misma administración responsable no ha tenido ha [sic] bien desde hace 74 años de la clasificación, ejercer ninguna acción recuperatoria del concreto demanio deslindándolo (quizá porque fue declarado innecesario y enajenable), con audiencia a los interesados, en pro de la seguridad jurídica de estos, y esperando que actúe en su nombre el registrador, sin garantías para el administrado, negando una inscripción por tan solo albergar una duda no fundada en hechos concretos, o más bien en una doble duda (total versus parcial, incompatibles entre sí, que abona la idea de que realmente no tiene ninguna fundamentación que apoye alguna de ellas), y que además es de imposible solución según el Tribunal Supremo en tanto no se deslinde.

Para terminar este apartado tenemos que comentar que en el caso que nos ocupa no es necesario ningún certificado de afectación del órgano competente sobre la finca, ya que tanto en la inscripción vigente en el Registro, como en el título que copia la descripción literaria del anterior, como en la nota simple registral consta que la finca limita “frente o sur, con calle o Cañada (...) también conocida como (...) es decir que de dicha colindancia ya se tiene conocimiento, y así es reconocida por el Registro. Dicho de otra manera, tampoco existe duda de la citada colindancia con el demanio de la parcela catastral ya que ésta también se sitúa, como hemos estudiado, colindante con camino o vía pecuaria, cosa que no resulta óbice para la inscripción de las edificaciones, porque esa colindancia se refiere a la finca y no a aquellas. Otra cosa distinta es dilucidar si las coordenadas en planta de las edificaciones afectan a dicha vía, sobre lo cual hemos indicado de forma motivada que existen múltiples indicios de que eso es imposible, estando alejadas estas más de 30 metros de esa colindancia (como se acredita mirando la captura de pantalla que hemos insertado y el ICUCPC insertado en el título).

Es lícito preguntarse ¿para qué va a ejercer sus potestades la administración autonómica, tanto sancionadoras (que se sabe no ha ejercido porque no consta en nota marginal, y porque por necesidad del régimen sancionador antes es preceptivo su deslinde, por lo cual es imposible su ejercicio, y queda en el limbo la situación jurídica de

sus posibles colindantes), como recuperatorias, sin deslindar el dominio público pecuario (que tampoco aparece en el Registro) permaneciendo en un in eternis la concreción física del descansadero de (...) si puede lograr lo mismo solo por una duda del Registrador por muy infundada que sea, y más en este caso que aun deslindando se ha declarado innecesario y enajenable., recibiendo la misma protección registral que si hubiese sido declarado necesario e inajenable?.

En nuestra humilde opinión el procedimiento del 202 de la LH, desarrollado en el 28.4 del TRLSRU, debería prever algo parecido en lo estipulado en el 205 de la LH, y que el registrador solicitara, antes de calificar, un certificado de afectación a la autonomía correspondiente, determinando el momento procedimental y el plazo para su emisión, y exclusivamente sobre las edificaciones del ICUCPC, y en el caso de que estas no coincidieran con el demanio ser viable la inscripción, o en el caso de afectar pero no estar deslindado el mismo, también resultar viable la inscripción, según doctrina de la DGSJFP, y estar así contemplado en la norma en pro de la seguridad jurídica de los administrados, y sin depender de posibles apreciaciones no solo incorrectas (referidas a la finca) sino incongruentes por su dualidad incompatible, del registrador.

Todo lo anterior debería despejar toda duda de una posible afectación demanial de las edificaciones, ya que esta es indemostrable y existen múltiples indicios de lo contrario y doctrina de la DGSJFP.

VIII. Como hemos expuesto en nuestro hecho octavo el registrador menciona la posible calificación urbanística de la finca construida: “la finca tiene naturaleza rústica, como suelo no urbanizable protegido, la finca se encuentra, en su totalidad catastral, dentro de la vía pecuaria denominada (...) está dentro del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares (...) y dentro del parque Nacional del Guadarrama (...)”.

Dicha aparente clasificación urbanística está hecha de forma extemporánea y carece de legitimación tanto por sus funciones, como de su capacidad técnica para realizarla.

Es extemporánea ya que la norma establece que una vez inscrita la obra nueva en los casos que se realice sin el certificado municipal previo (cual es el caso que se realiza a partir del CCDG) el registrador debe comunicarlo al Ayuntamiento respectivo para que emita, se entienda el técnico competente, un informe de situación urbanística dónde consten además las limitaciones que imponga al propietario, para una vez recibido el registrador lo haga constar por nota marginal, al objeto de su publicidad registral; todo lo cual en virtud de lo dispuesto en los subapartados b y c, del apartado 4 del art. 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Carece también de legalidad vinculante porque no está habilitado para establecer la clasificación urbanística ni tiene la formación adecuada, ya que no es su función, ni ha determinado sus aseveraciones con un “podría” al igual que en caso de demanio pecuario, quedando demostrada dicha aseveración en el hecho que confunde la posible integración de la finca en la Zona Periférica de Protección del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama, afirmando que está “dentro de” (se entiende del anterior parque), según afirmación que consta al principio de su nota calificatoria, en clara confusión de conceptos, comprensible porque no tiene formación para hacerlo, pero que puede ocasionar perjuicios al interesado. La Zona Periférica de Protección es una zona contigua al espacio verdaderamente declarado de Parque Nacional, que aunque tenga una serie de limitaciones, no forma parte de la superficie declarada Parque Nacional, de la misma manera que la Zona de Policía de Aguas, aunque limitante de los derechos demaniales de los colindantes al Dominio Público Hidráulico, no forma parte del demanio hidráulico.

Ninguna de las posibles protecciones urbanísticas referidas, puede impedir la calificación favorable por si solas, ni ha analizado ni mencionado en su nota ninguna consecuencia derivada de las mismas para lo solicitado.

IX. Procedimiento: No nos queda otra alternativa, por todo lo anteriormente comentado, que exponer el procedimiento contemplado en las normas de aplicación al respecto, de la inscripción de obras prescritas, y enumerar de forma concisa los defectos

u omisiones aparentes de la nota de calificación objeto de este recurso, referidas exclusivamente a dicho procedimiento:

Procedimiento y normativa aplicable:

Solicitud de inscripción de la declaración obra nueva de antigua construcción, como consta en el título, respecto de las cuales ya no procede la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, a partir del CCDG.

La calificación de dicha solicitud debe incardinarse en la aplicación de las siguientes normas que establecen y desarrollan este procedimiento:

Art. 202 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y del 308.1., del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario; así como por lo establecido en los artículos 45, 46.1, 48, 49, 50 y art. 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; mediante el procedimiento previsto en el art. 28 en su apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto de las cuales ya no procede la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición; RD 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; y el art. 19-1-c., de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

No resulta controvertido que la citada inscripción se solicita por aportación del CCDG, de los posibles documentos que contempla la ley para iniciar el procedimiento. Por tanto, repasamos los requisitos, para la viabilidad de la inscripción solicitada del procedimiento a seguir, y los vicios formales al respecto en la calificación recurrida.

Constancia de la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título (art. 52 a, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y art., 28, 4, a, del del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, respecto de las cuales ya no procede la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición).

En ningún momento en la nota calificadora se hace mención que la antigüedad de las obras es de casi medio siglo, ya que constan terminadas en 1975, y tampoco se desarrolla objeción alguna al respecto del cumplimiento de este requisito previo. Tampoco aparece ninguna referencia a la coincidencia entre la descripción de las obras en el CCDG, o en el ICUCPC, con el título, luego se deduce que no constituyen obstáculos para lo solicitado.

Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante (Art. 52 b, del mismo Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y por analogía el primer párrafo del art. 28 del RDL 7/2015, de 30 de octubre).

Sobre este tema la nota calificatoria no hace ninguna mención y no figura objeción alguna a su cumplimiento por parte del Sr. registrador, por tanto y en virtud del art. 326 de la LH, estamos eximidos de argumentar al respecto en este recurso contra la misma.

Que no conste del registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación. Inexistencia de anotación preventiva (art. 52 c, del mismo RD 1093/1997, de 4 de julio; y art.28.4.a, del RDL 7/2015, de 30 de octubre).

Este requisito no ha sido ni siquiera citado en la nota calificatoria, al igual que los anteriores, y por tanto tampoco puede deducirse que existe oposición al mismo por parte

del calificador, ya que además según la propia publicidad registral no consta ninguna anotación preventiva.

Cumplíendose los tres requisitos del art. 52 citado resulta inscribible lo solicitado en virtud de lo dispuesto en el mismo: "Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos". Inscripción también factible por lo dispuesto en el art. 45 del mismo RD 1093/1997 que establece dicha posibilidad, al respecto de los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca.

Otros requerimientos sectoriales (art. 202 de la LH; art. 19.1.c., de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; RD 235/2013 de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios; y los artículos 46, 48, 49, 50 del Real Decreto 1093/1997).

Según dispone el art. 202 de la LH: "En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso". Los requisitos que establecen estas normas sectoriales no resultan de aplicación a la inscripción solicitada por antigüedad de las edificaciones. Como en casos anteriores el Sr. registrador ha omitido completamente el análisis de la procedencia, o no, de la aplicación de lo dispuesto en estas normas en su nota calificatoria. De la misma manera tenemos que la exigencia de aportación del libro del edificio (art. 202 de la LH), La citada norma exime de presentarlo si por la antigüedad no le fuese exigible, sobre lo cual el Sr. registrador tampoco se pronuncia. Estamos también eximidos de argumentar en profundidad el cumplimiento de estos requisitos, por lo dispuesto en el art. 326 de la LH, como en los casos anteriores.

Según lo examinado hasta aquí no existen objeciones en la nota calificatoria al respecto del cumplimiento de los requisitos expuestos. No obstante, aún queda examinar otros tres requisitos dónde además sí existe controversia y sí aparecen en la calificación.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica (segundo párrafo del art. 202 de la LH).

Dicho requisito se ha cumplido al aportar el ICUCPH, y su CSV, en el título, lo cual exime a los interesados en presentar las coordenadas de las edificaciones, en virtud del acuerdo décimo de la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales. Según el segundo párrafo del citado acuerdo décimo, la constancia en el documento notarial del CSV del ICUCPC es condición suficiente para cumplir los requisitos del art. 202 de la LH, eximiéndose por tanto de la obligación de constancia de los vértices de la huella geográfica de las edificaciones, en el documento público de que se trate.

Por tanto, este requisito de aportación queda cumplido, no existiendo controversia ya que el registrador reconoce dicha aportación, aunque discuta su validez legal, que es tratado en el siguiente argumentario.

Previa o simultáneamente a la inscripción de la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. (disposición octava de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio).

Es aquí dónde surge la primera discrepancia real, ya que el registrador lo considera un requisito sustantivo para la inscripción de las edificaciones. Ya hemos discutido extensamente a lo largo de este escrito este tema, pero ahora analizamos someramente y de forma resumida, si dicho requisito es exigible y si puede ser suplido por otro tipo de indicios que despejaran la duda de si las edificaciones se sitúan o no dentro de la finca registral.

Dicha exigencia, que no tiene efectos jurídicos pues no ha sido publicada en el BOE, ha sido matizada en posteriores resoluciones y así se relativiza dicha inscripción previa o simultánea exclusivamente a algunos supuestos entre los que se encuentra el que el registrador albergue una duda fundamentada sobre que las edificaciones estén dentro de la finca registral (Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales (BOE de 15/04/2021); luego dicho requerimiento solo puede apoyarse en la duda fundada de que las obras no se sitúen dentro del perímetro registral, que en este caso el registrador solo la apoya en el exceso de cabida catastral y en la duda manifestada por los otorgantes.

No obstante lo anterior tenemos que la Resolución de 23 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (BOE Lunes 13 de mayo de 2019) se establece la doctrina siguiente: "También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título".

El dato que se aporta en el título de que la finca registral 849 es la catastral 154, y que refleja lo contenido en la inscripción vigente, protegida por lo dispuesto en el art. 38 de la LH, ya que no forma parte de la descripción literaria, sino que fue calificada al insertarse el Certificado de 1994, no solo debe despejar la duda de la correspondencia (aunque no sea en virtud de la redacción vigente del art. 10 de la misma ley, sino fruto de las normas anteriores). Dicho hecho debería al menos haber sido analizado por el calificador en sus consecuencias, pero ya que este recurso se dirige al Órgano competente en resolverlo, tenemos que por aplicación de su propia doctrina, y por la presunción anterior y por lo que hemos expuesto, a lo largo del recurso, de que las lindes catastrales miden prácticamente lo mismo que las registrales y en concreto la correspondencia centimétrica entre las medidas de linde Oeste catastral (según aparece en el CCDG aportado en el título) y la medida (de la misma linde) registral que es un dato que aparece en el título (que el interesado hace constar este hecho en este recurso, e inserta la captura de pantalla acreditativa). No debe la DGSJFP dejar de considerar sus consecuencias, ya que en sí no es un documento técnico que no aparezca en el título, sino que tan solo es un argumentario que desvirtúa lo afirmado por el registrador, de que existan dudas razonables de que las edificaciones estén fuera de las lindes registrales, tal y como consta en su nota, y por tanto este argumentario sí puede incluirse en este recurso, y además debe considerarse un hecho acreditado con la validez técnica catastral y no una mera afirmación del interesado, que como mínimo debe considerarse que existen indicios, no georreferenciados, o datos de que las edificaciones no se sitúen fuera de los límites registrales, y teniendo en cuenta que el ICUCPC es positivo y existe constancia registral que la parcela 154 es la registral 849.

Quedando la duda despejada y resultando innecesaria la inscripción previa o simultánea del CCDG, es viable la inscripción solicitada, según doctrina de la DGSJFP.

Que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. (art. 28.4.a, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 202 de la LH).

Ya analizamos en su momento que dicho requisito solo puede exigirse a la porción de suelo ocupada por la edificación en virtud de lo dispuesto en el art. 202 de la LH, y no forma parte del requisito la posible afectación, o no, al demanio de la finca o de la parcela.

También hemos analizado en profundidad en nuestro fundamento de Derecho VII, que no es admisible que el Sr. registrador no tenga clara la duda de posible intromisión al demanio, ya que alterna la posibilidad total con la parcial, y que dicha incongruencia invalida por sí sola la misma, sin haber motivado, ni acreditado de ninguna manera ninguna de ellas, produciendo indefensión al interesado. Dándose la circunstancia que el demanio citado en el caso de la total no solo no está deslindado, sino que se declaró innecesario y por ello enajenable en su totalidad, en su mismo acto clasificatorio, y por lo tanto si algún día se deslindase, el espacio concreto deslindado, habría perdido desde su declaración de existencia, una de las propiedades demaniales.

También hemos expuesto que existen indicios que indicarían que en una hipotética afectación parcial esta no solo resultaría mínima afectando exclusivamente a la linde Sur de la parcela catastral, y solo en su cuadrante inferior derecho, muy alejada del cuadrante superior izquierdo dónde se ubican las construcciones.

Y hemos discutido que el Certificado de afectación que requiere el registrador, es no solo un requisito no contemplado en la norma, sino que podría haberlo solicitado el mismo antes de su calificación, por analogía con lo dispuesto en el art. 205 de la LH, pero que en cualquier caso y solo por la colindancia con cañada, de la parcela catastral que ya está reflejada en el Registro, dicho certificado solo puede ser negativo para los intereses del recurrente, y además solo referido a la parcela y no resolvería la duda razonable del Sr. registrador, si es que se refiere a la ubicación de las construcciones que es lo preceptivo, y haría inviable la inscripción solicitada.

También hemos argumentado que el Tribunal Supremo ha establecido la doctrina, aplicable al demanio "no natural", que resulta un imposible determinar si una vía pecuaria no deslindada afecta o no a los derechos inscritos, protegidos por la presunción de legalidad del art. 38 de la LH, lo cual es independiente de la recuperación posesoria de la administración responsable de dicho demanio, y que ejerciendo el deslinde tiene título suficiente para oponerse a los títulos contradictorios (y por tanto a todo lo que por accesión se haya incorporado a la finca).

Dicha consideración ha sido asumida por la DGSJFP a la que ahora nos dirigimos en su Resolución de 18 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el informe emitido por el registrador de la propiedad interino de Alcaraz, por el que se deniega la práctica de una nota marginal relativa a la posible afectación de una finca por el futuro deslinde de una vía pecuaria (BOE de 10 de marzo de 2021).

No resultando acreditada la duda del registrador, el Órgano al que nos dirigimos podría tener a bien, que existen suficientes indicios, para considerar que las construcciones no afectan a demanio alguno. Por todo lo cual opinamos que las dudas al respecto del registrador quedan desvirtuadas y por tanto es viable la inscripción también en lo dispuesto al respecto.

No existiendo más requisitos procedimentales, del procedimiento solicitado, que no es otro que la inscripción [sic] de la obra nueva declarada, y considerando que todos se han cumplido, estimamos que la inscripción [sic] solicitada es viable.

En base a lo contenido en el cuerpo del recurso, y ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como Órgano competente en resolverlo,

Suplicamos

1) Se dé por presentado, en tiempo y forma, este recurso gubernativo y admitido a trámite.

2) Que se resuelva expresamente el mismo, no solo por el interés del presentante, sino por el posible interés doctrinal de resolver, si la constancia registral de que la finca registral 849 es la 154 catastral, aunque no se articule en el actual art. 10.5. de la LH, está amparada por lo dispuesto en el art. 38 de la misma ley.

3) Que en su resolución se cite expresamente la posibilidad, o no, de que en el presente caso se dan todas las circunstancias, establecidas en su doctrina previa por la

DGSJFP, para que el registrador hubiese podido calificar e inscribir parcialmente de oficio.

4) Que la resolución atienda a las siguientes,

Solicitudes

a) Sea revocada la calificación recurrida.

b) Que en caso de que se confirme la nota de calificación, lo sea exclusivamente a la inscripción de la obra nueva, si esta fuese inviable, y se resuelva sí es factible la inscripción parcial de los otros objetos de inscripción, a saber: la inscripción del título de herencia y la inscripción del aprovechamiento de aguas, ya que aunque no se solicitó expresamente, se dan todas las circunstancias para que esta se hubiese llevado a cabo de oficio, y no existen otros impedimentos en la nota de calificación.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 13, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2006, 21 de enero de 2014, 8 de febrero, 15 de marzo, 12 y 22 de abril, 8 de junio, 18 de julio, 2 de agosto, 6, 14 y 28 de septiembre y 10, 19 y 20 de octubre de 2016, 17 de abril, 4 de septiembre y 20 de octubre de 2017, 13 de abril, 20 de julio, 21 de junio, 1 de agosto, 31 de octubre, 2 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 4 y 23 de enero, 28 de marzo, 30 de abril y 21 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 31 de julio de 2020, 26 de abril, 12 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 31 de enero, 8 de marzo, 10 de abril, 7 de junio, 6 de septiembre, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 21 de enero, 23 de febrero, 22 de marzo y 25 de abril de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 20 de septiembre de 2024 ante la notaría de Madrid, doña Eva María Sanz del Real, protocolo número 2.111, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Moralzarzal el día 7 de febrero de 2025, causando el asiento de presentación número 307 del Diario 2025, se solicita, con carácter previo a la adquisición por título de legado de la registral 849 del Ayuntamiento de El Boalo, que en el título aparece descrita con la naturaleza de urbana, la constancia registral de la declaración de obra nueva por antigüedad de una edificación consistente en vivienda y almacén, con una total superficie construida de 33 metros cuadrados, aportándose certificación catastral descriptiva y gráfica, que señala la naturaleza rústica de la finca, así como informe catastral de ubicación de construcciones del que resultan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación dentro de la parcela catastral sobre la que se asientan, la cual tiene una superficie de 1.205 metros cuadrados, superior a la de 900 metros cuadrados que consta inscrita.

El registrador suspende la inscripción del título, previa advertencia de que no se practica inscripción parcial por no haberse solicitado expresamente, por dos motivos: el primero, que tanto en el título calificado como en Registro la finca aparece descrita con la naturaleza de urbana, si bien de la certificación catastral incorporada al título y del visor web del Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Madrid resulta que está clasificada como suelo no urbanizable protegido, siendo preciso rectificar el carácter de la finca, y, porque estando las edificaciones declaradas adosadas a linderos, es

preciso georreferenciar la finca en que se ubican, resultando que la base gráfica catastral aportada supone un aumento de la cabida inscrita de 305 metros cuadrados, pues de los 900 metros cuadrados que constan inscritos se pasa a la cabida superior de 1.205 metros cuadrados, siendo relevante la procedencia de la finca por segregación, la constancia previa de otro exceso de cabida declarado sobre la misma finca y la existencia de antecedentes en la cartografía catastral que revelan alteraciones en la superficie y configuración geométrica de la parcela, lo que le hace albergar dudas acerca de la posible existencia de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas; además, señala que la finca se encuentra íntegramente afecta por una vía pecuaria.

El recurrente, en su extenso escrito de recurso, en síntesis, sostiene, en cuanto a la posibilidad de inscripción parcial, que el documento contiene tres actos jurídicos susceptibles de calificación parcial al ser independientes entre sí, a saber: aceptación y adjudicación de herencia, la inscripción de un aprovechamiento de aguas y la declaración de obra nueva por antigüedad, no planteándose objeción en la nota de calificación respecto a los dos primeros, entendiéndose que pese a la ausencia de solicitud expresa de inscripción parcial del título, el registrador podría haber actuado de oficio en tal sentido; que en la escritura no se solicita rectificación de cabida ni se solicita el inicio de cualquiera de los procedimientos legalmente previstos para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, pues no existe solicitud expresa ni tácita de inscripción de la base gráfica; en cuanto a la naturaleza de la finca, considera innecesario alterar la naturaleza de la finca en la descripción literaria de la misma; que ninguna de las edificaciones se encuentra adosada a linderos y que, en consecuencia, no es preceptiva la previo o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, citando doctrina de esta Dirección General, por entender que ésta únicamente sería precisa en el caso de que la edificación ocupara toda la finca registral, cuando alguna de las coordenadas estuviera situada en los límites de la finca, en caso de dudas de extralimitación por el registrador o en situaciones de giro o desplazamiento de la cartografía catastral; argumenta en del informe catastral de ubicación de construcciones incorporado al título resulta claro, además, que la edificación no se extralimita respecto de la concreta parcela catastral en que se ubica; que el registrador no fundamenta adecuadamente sus dudas sobre extralimitación de lo construido respecto de los límites materiales de la finca; que la diferencia de superficie entre finca y parcela no son por sí mismas suficientes para albergar dudas de identidad en cuanto a la concreta ubicación de la construcción sobre la finca en que se declara; que la mayor superficie atribuida a la parcela en Catastro se debe a un error de medición, el cual sería fácilmente comprobable utilizando las herramientas disponibles en la propia Sede Electrónica de Catastro; que la manifestación de desconocimiento de si el contenido catastral se corresponde con la realidad física se hace en cumplimiento de lo prevenido en la legislación catastral y viene referido no a la correspondencia entre finca y parcela, sino al concreto dato de su medida exacta y que, incluso, la referencia catastral está incorporada a la descripción literaria de la finca, debiéndose atribuir a tal constancia registral la eficacia legitimaria del artículo 38 de la Ley Hipotecaria; que la nota de calificación incurre en contradicción sobre el grado de afectación, total o parcial, a la vía pecuaria, no fundamentado adecuadamente este extremo; que para la inscripción de una obra nueva no se establece como obstáculo a la inscripción la circunstancia de que el registrador albergue dudas sobre una posible invasión demanial, sino que el obstáculo consiste en que de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resulte que las mismas estén ubicadas en dominio público; que, en todo caso, al acto clasificatorio de las vías pecuarias del término municipal de El Boalo-Cerceda-Mataelpino, aprobado por Orden del Ministerio de Agricultura de 28 de abril de 1951 declaró el descansadero de referencia como enajenable y, por consiguiente, susceptible de adquisición por usucapión; que la exigencia de acreditación por certificación del Organismo correspondiente de que no se invade la vía pecuaria no está contemplado legalmente, pero el registrador sí podría solicitarlo, por aplicación

analógica de lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria; que la vía pecuaria no está deslindada, por lo que en base a jurisprudencia del Tribunal Supremo, no puede concluirse que ha existido invasión demanial, añadiendo que de la propia descripción literaria resulta su colindancia con la vía pecuaria, sin que ello suponga que las construcciones declaradas invadan aquélla.

2. En cuanto a la posibilidad de inscripción parcial del título, circunscrita a la adjudicación hereditaria y a la inscripción del aprovechamiento de aguas, tal como sostiene el recurrente, el registrador considera que ello no es admisible por no existir solicitud expresa en tal sentido. Es cierto que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria prevé la solicitud del interesado cuando se trate de inscripción parcial, sin embargo, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este particular. Así, en Resoluciones de 8 de febrero y 19 de abril de 2023 señaló que «en el Derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial». Ambas concluyen, y en los mismo términos se expresa la Resolución de 23 de febrero de 2024, que «sólo es admitido que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie».

Y esto es lo que ocurre precisamente en el supuesto de hecho objeto de este expediente, pues la inscripción de la obra nueva declarada y la posibilidad o imposibilidad de lograr la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca en nada afectan a la inscripción de la adquisición hereditaria; incluso lo mismo cabría predicar acerca de la constancia de la naturaleza rústica o urbana de la finca, pues con independencia de la concreta situación urbanística del inmueble, ésta no afecta al proceso adquisitivo «mortis causa» que en el título se documenta. En consecuencia, debe estimarse el recurso en este punto.

3. Respecto del primero de los defectos señalados en la nota de calificación y que consiste en la necesidad de rectificar la naturaleza de la finca, pues en el Registro consta como urbana, describiéndose también en esos términos en la escritura calificada, si bien según la certificación catastral incorporada al título y al visor web del Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Autónoma de Madrid, según expresa el registrador en su calificación, la finca tiene naturaleza de rústica, manifiesta el recurrente que la finca, desde su formación por segregación tiene naturaleza urbana, habiendo contado con el visto bueno municipal por haberse presentado un proyecto de urbanización, cuya ejecución no llegó a materializarse. Añade que la parcela incluso llegó a tener dos referencias catastrales, una rústica referida al suelo y otra urbana (para las construcciones) y que, además, no resulta necesario cambiar la naturaleza de la finca para inscribir la obra nueva declarada.

4. Como señala la reciente Resolución de 10 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2017 es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y jurisprudencia (cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria).

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1944 dice: «es de notorio interés la perfecta delimitación de los inmuebles en sus matices de rústicos y urbanos, dado el diferente trato legal que preside la regulación de múltiples situaciones jurídicas que a ellos afectan y si bien, de ordinario, la línea de separación se presenta con caracteres de gran simplicidad, tanto en la aceptación vulgar de los términos, que asigna el concepto de rústico al suelo o tierra, y de urbano al edificio, como en la aceptación etimológica o gramatical que por razón de su situación en el campo o en la ciudad, los denomina, respectivamente, rústicos o urbanos, es lo cierto que a veces se ofrecen complejidades y dudas, ya porque la característica vulgar y la etimología invaden la esfera de acción opuesta –casa en el campo, solar o huerta en la ciudad–, ya porque ambos elementos de distinción concurren entrelazados en un mismo predio –en ese aspecto, predio mixto–, y es entonces cuando se precisa acudir a otras fuentes de conocimiento para poder fijar la línea de diferenciación entre unos y otros bienes. Si se toma como punto de partida el artículo 2 de la Ley de 15 de marzo de 1935, completada por las disposiciones referentes a la institución del Catastro, por declaraciones jurisprudenciales de esta sala, singularmente en materia de retracto de colindantes, por Resoluciones de la Dirección General de los Registros y por la doctrina científica, se puede llegar a la conclusión de que el predio rústico se distingue fundamentalmente del urbano: primero, por su situación y emplazamiento en el campo o en la población; segundo, por el aprovechamiento o destino –explotación agrícola, pecuaria o forestal, frente a vivienda, industria o comercio–, y tercero, por la preponderancia de uno de esos elementos, si ambos concurren en un mismo predio o por la relación de independencia que entre ellos existía, como principal el uno y accesorio el otro», y en igual sentido se pronuncian Sentencias posteriores.

Puede decirse que, en términos generales, la jurisprudencia civil, a la hora de resolver conflictos de esta naturaleza, no se ha visto vinculada por la clasificación urbanística del suelo, pues ésta es una determinación de hecho, que constituye un factor indiciario más en la búsqueda de la interpretación legal (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de noviembre de 1991 y 18 de abril de 1997).

Pero en ciertos supuestos la propia norma civil se remite a la urbanística. Así, en el ámbito de los arrendamientos rústicos, cabe citar como precedente de la actual regulación el artículo 2.a) de la Ley de 15 de marzo de 1935, que negaba el carácter de fincas rústicas a los solares edificables enclavados total o parcialmente dentro de un núcleo urbano o en las zonas y planes de ensanche de las poblaciones.

En igual sentido, la anterior Ley de 31 de diciembre de 1980, de Arrendamientos Rústicos, en su artículo séptimo establecía: «Uno. Tampoco se aplicarán las normas de esta Ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurren alguna de las circunstancias siguientes: Primera. Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado (...)».

En la actual Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, el artículo 7 dispone que no se aplicará esta ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurren alguna de las circunstancias que se enumeran: «a) constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (...)».

Sin embargo, respecto al régimen de las unidades mínimas de cultivo de las fincas rústicas, los artículos 24 a 26 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, que constituyen legislación civil de aplicación plena al amparo del artículo 149.1.8.^a de la Constitución, no definen la condición rústica determinante de su ámbito de aplicación.

No obstante, atendiendo a la regulación del artículo 16.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y al esquema estatal de distribución de competencias, la citada Resolución de 10 de enero de 2023 interpreta que el legislador estatal impone que, con carácter básico, se prohíba cualquier fraccionamiento contrario a la normativa agraria en el suelo definido como rural, incluso cuando se prevea o permita su paso a la

situación de suelo urbanizado (suelo urbanizable), siempre y cuando no se considere sometido al régimen de una actuación de urbanización.

Por lo que dependerá de la respectiva legislación autonómica, y en concreto de su regulación del suelo urbanizable, determinar en qué supuestos éste debe considerarse sometido al cumplimiento de la normativa agraria sobre unidades mínimas de cultivo.

Desde el punto de vista de la clasificación catastral de los inmuebles, el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, distingue entre inmuebles urbanos y rústicos. Así, establece: «1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo. 2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana: a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente. b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones. e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales. 3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales (...)».

De esta definición puede apreciarse que la clasificación catastral de los inmuebles, en rústicos y urbanos, puede o no coincidir con la establecida por el planeamiento urbanístico, en la medida que pueden considerarse urbanos, por ejemplo, «el ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones», lo que excluye su naturaleza rústica a efectos catastrales, aunque en planeamiento se clasifique como suelo no urbanizable o rústico – cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2018, –.

De este modo, como ha reiterado esta Dirección General, la naturaleza de la finca debe examinarse en cada caso en función de la normativa de aplicación, esto es, dependiendo de la definición que adopte la misma respecto a lo rústico y lo urbano. Desde el punto de vista registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria dispone que la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: «a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera».

Por su parte, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario desarrolla el precepto al establecer: «Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie

aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales».

De esta regulación se deduce que la determinación de la naturaleza rústica o urbana de la finca es un elemento que complementa su descripción, en orden a la identificación precisa del objeto de derecho.

Se refiere, en principio, a su naturaleza desde el punto de vista de la normativa civil, pero adicionalmente podrá constar su calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente si resulta acreditada.

Por ello no debe identificarse la naturaleza de la finca a la que se refiere la legislación hipotecaria con su clasificación urbanística, pues en ningún momento se impone la constancia de ésta última y su acreditación, salvo que resulte obligado para la aplicación de una determinada norma.

Ello no quiere decir que el registrador, en su función calificadora, no pueda apoyarse en la dicha clasificación en orden a rectificar la descripción registral de la finca, como un elemento más que le ayudará a valorar objetivamente si la finca puede describirse como rústica o como urbana, desde el punto de vista civil.

Como ha señalado la mejor doctrina hipotecaria, el registrador debe calificar, con los medios a su alcance, si se trata de una finca rústica o urbana, para lo cual podrá atender a los criterios tradicionales de distinción (situación, edificación, destino y accesoriedad) debidamente contrastados y conformados por la legislación urbanística aplicable, por cuanto ésta tiene por objeto la ordenación del destino del suelo.

Ciertamente, el desarrollo actual de los elementos auxiliares de calificación registral como la información incorporada a bases gráficas facilita la aplicación de tales criterios al caso concreto analizado por el registrador, superando problemas que tradicionalmente podrían plantearse –cfr. Resolución de 17 de febrero de 1960–.

En el presente caso, la finca, desde su formación por segregación consta inscrita con el carácter de urbana, si bien de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título resulta su carácter de rústica. Asimismo, en el visor web de planeamiento de la Comunidad Autónoma de Madrid resulta estar ubicada la finca en suelo clasificado como no urbanizable de protección.

Aunque el recurrente, en este caso, entiende que no es necesario hacer constar el cambio de naturaleza de la finca para lograr la inscripción de la obra nueva declarada, lo cierto es que la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada es suficiente para determinar la naturaleza rústica de la finca, máxime si consideramos acreditada la correspondencia de la finca registral con las parcela, lo que no se ha cuestionado en la nota, resultando que los datos sobre polígono y parcela constan incorporados al folio real. Ha de considerarse, pues, en los términos expuestos, conforme a la Resolución de 21 de enero de 2014, que la certificación catastral descriptiva y grafica es un documento idóneo al objeto de acreditar la naturaleza rústica o urbana de un inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), si bien es requisito

necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la propiedad la correspondencia con la finca registral, lo que no se ha planteado en la nota de calificación.

Y ello, aunque no se rectifique en el título la naturaleza de la finca, pues la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada que, además, constituye la representación gráfica georreferenciada aportada, determinará no sólo la extensión y ubicación geográfica precisa de la finca, sino además sus linderos y naturaleza, en los términos expuestos.

Existen, por tanto, elementos objetivos para hacer constar la naturaleza rústica de la finca en la descripción registral, tal y como puede entenderse desde un punto de vista civil, tanto por su situación en un ámbito de suelo no urbanizable con determinado grado de protección.

5. Finalmente, es preciso analizar el último defecto planteado en la nota de calificación que, realmente, se desdobra en dos: de un lado, si es necesario inscribir la base gráfica de la finca como operación previa o simultánea a la inscripción de la obra nueva declarada; y, de otro, si en el caso concreto, concurren dudas de identidad y otros obstáculos que impiden lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

6. Procede, por tanto, analizar nuevamente la cuestión de si se hace precisa la previa inscripción de la base gráfica de la finca como medio para llegar al conocimiento de que la edificación declarada se sitúa, efectivamente, dentro de los límites materiales de la finca.

En el presente caso, el registrador entiende que la inscripción de la georreferenciación de la finca es precisa para poder inscribir la obra nueva, por aplicación del número ocho de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, al indicar que: «Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida que había denegado el registrador; supuesto de hecho que guarda similitud con el que es objeto de

este expediente. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

7. Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

8. En el concreto caso de este expediente, el registrador, siguiendo la doctrina arriba fijada entiende que es necesaria la inscripción de la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la edificación, si bien alega como causa impeditiva de la misma el hecho de formarse la finca por segregación, la constancia registral de un previo exceso de cabida sobre la misma, la existencia de antecedentes en la cartografía catastral y la posible invasión de una vía pecuaria. Alega el recurrente que los antecedentes obrantes en la cartografía catastral sólo afectan a la superficie de la finca pero no a su geometría, la aparente contradicción en que incurre el registrador en su

calificación al no precisar si la afectación por la vía pecuaria es total o parcial y, finalmente, que no puede entenderse solicitada la inscripción de la representación gráfica de la finca pues no se ha modificado la descripción literaria de la finca para ajustarla a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título.

9. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un supuesto en que se exige la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes (con exclusión del apartado d), por no haberse seguido el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria): 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, y d) 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.

10. Alega el registrador la posible invasión de una vía pecuaria. Efectivamente, de la superposición de la cartografía catastral sobre la información territorial asociada resulta la referida invasión.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público (véase, por ejemplo, los artículos 15 de la Ley de Costas o 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para inmatriculaciones).

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto

de este expediente), al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Alega el recurrente que por Orden del Ministerio de Agricultura de 28 de abril de 1951 la citada vía pecuaria fue considerada innecesaria y, por tanto, enajenable. Sin embargo, la vía pecuaria de que se trata figura en el inventario de la red de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Madrid, accesible a través de la siguiente url: https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/medio-ambiente/inventario_junio_2022.pdf, constando que la misma está clasificada por la citada Orden Ministerial, sin que se haya producido acto alguno de desafectación.

11. Constando su clasificación, cabe reiterar el criterio sentado por la Resolución de 31 de enero de 2023, a la que se remite el registrador en su nota de calificación, y, en consecuencia, procede determinar si es ajustada a derecho la calificación registral basada en la oposición de un titular colindante, en este caso la Junta de Andalucía, que alega que la georreferenciación aportada al expediente puede solapar con dominio público, concretamente con una vía pecuaria, de titularidad autonómica, una vez se haya producido su deslinde.

Como resulta de la citada Resolución, la titularidad de los bienes de dominio público tiene dos fases: la declarativa de su clasificación y la ejecutiva de su deslinde. En el caso de la vía pecuaria está clasificada como tal y es, por tanto, de dominio público, según resulta Orden Ministerial de 28 de abril de 1951 («Boletín Oficial del Estado» de 8 de mayo de 1951). Por tanto, desde ese momento todo el terreno descrito en la misma es considerado como dominio público y, por tanto, es inalienable, inembargable, no susceptible de propiedad particular e imprescriptible.

Ciertamente, el acto ejecutivo de ese primer acto declarativo es el deslinde, único que puede rectificar situaciones registrales contradictorias. La práctica del deslinde administrativo es un acto de obligado cumplimiento por parte de la Administración, aunque el mismo, dado su complejidad puede dilatarse en el tiempo. Pero, no es menos cierto, que el solo hecho de la clasificación ya debiera prevenir esas situaciones registrales contradictorias. Es decir, el hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

En este sentido, ya declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

12. Ahora bien, exige el registrador, como medio para acreditar el carácter no demanial de la vía pecuaria, que el interesado aporte certificación de la Administración titular del dominio público que acredite precisamente que la representación gráfica catastral aportada no invade el dominio público. A este respecto, debe advertirse que tratándose de un exceso de cabida superior al 10 % de la cabida inscrita basado en certificación catastral descriptiva y gráfica, lo procedente sería tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Si atendemos, además, a la doctrina de las Resoluciones de 20 de julio de 2018 y 31 de julio de 2020, en la cual esta Dirección General declaró que si el registrador expresa sus dudas al inicio del procedimiento, pero en ese momento no ha habido un pronunciamiento de la Administración, lo que debe hacerse es seguir adelante con la tramitación del expediente requiriendo la intervención en éste de la Administración, para, una vez concluido, y a la vista de lo actuado, calificar la existencia o no de la invasión. Aplicada al presente expediente significa que el registrador ha de tramitar el mismo y notificar a la Comunidad Autónoma para que, en su caso, alegue lo que a su derecho convenga sobre la invasión de la vía pecuaria. En el mismo sentido, la Resolución de 25 de abril de 2024 declaró que el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la invasión del dominio público no puede ser determinante para impedir la inscripción, si la Administración no ha tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente.

13. Señala además el registrador en su nota de calificación la existencia de alteraciones catastrales en cuanto a la superficie y geometría de la finca, así como la circunstancia de haberse producido con anterioridad un exceso de cabida sobre la finca, lo que hace albergar dudas de identidad por la posible celebración de operaciones de modificación hipotecaria no documentadas o la celebración de negocios traslativos. Alega el recurrente que tales alteraciones fueron practicadas de oficio por Catastro, pero que no afectaron a su geometría, sino únicamente a su superficie, lo que evidencia que la finca ha mantenido invariada su configuración perimetral pese a las variaciones experimentadas en la cartografía catastral.

La existencia o no de dudas de identidad de la finca será objeto de calificación por el registrador, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. 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».

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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 a los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro.

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

En el caso de este expediente, el registrador suspende la inscripción de la representación gráfica alternativa, por la circunstancia de existir un previo exceso de cabida declarado e inscrito sobre la finca y por existir alteraciones en la cartografía catastral, las cuáles no sólo se refieren al dato de la cabida de la parcela sino que, al contrario de lo que afirma el recurrente, también afectan a la geometría de la finca, lo que justifica las dudas de identidad manifestadas por el registrador en su calificación, las cuales se encuentran suficientemente explicitadas en su nota de calificación.

14. Argumenta también el recurrente la innecesariedad de inscribir la base gráfica georreferenciada de la finca toda vez que en el folio abierto a la finca constan los datos de polígono y parcela lo que determina, en consecuencia, que no cabe alegar dudas de que la edificación declarada se ubique efectivamente dentro de la parcela en que se declara y cuya correspondencia con la finca ya ha sido objeto de calificación favorable.

Sin embargo, como declaró la Resolución de 8 de marzo de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador, una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno.

El reflejo registral de la referencia catastral de una finca no supone la asunción de las diferencias descriptivas que puedan existir entre la descripción de la parcela catastral y la finca registral, como unidades conceptuales diferentes. Simplemente, es una circunstancia de la inscripción, que sirve para localizar la finca en la cartografía catastral.

Pero, en ningún caso puede equipararse la operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral y la operación de coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Pues la de correspondencia no supone la inscripción de la georreferenciación ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Para ello sería necesario que se solicite la inscripción de tal representación gráfica, se tramite y culmine con éxito el procedimiento correspondiente, como ha declarado la Resolución de 7 de junio de 2023.

Ambas operaciones han sido diferenciadas también por la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022, pues la «coordinación» (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) es la incorporación al folio registral de una finca de la

georreferenciación catastral, ya directamente, ya por la alteración generada por una georreferenciación alternativa, lo que implica que se presume que la finca registral (en cuanto objeto de los derechos inscritos) tiene la ubicación, superficie y delimitación geográfica expresadas en la referida georreferenciación catastral. Es decir, cumple los requisitos jurídicos adecuados para poder ser considerada como registral a la que se le aplicará los principios hipotecarios. Mientras que la «correspondencia» no es más que la constancia en el folio registral de una finca de una determinada referencia catastral (como una circunstancia más de la inscripción, (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria), sin alteración de la descripción registral de la finca, siempre que se cumplan los requisitos que impone el artículo 45 de la Ley de Catastro.

15. Finalmente, esgrime el registrador como argumento para sustentar sus dudas de identidad la manifestación por los interesados en el título de desconocer si la representación gráfica aportada coincide con la realidad extrarregistral, entendiéndose el recurrente que tal afirmación en nada afecta a la posibilidad de inscripción de la obra nueva declarada, máxime cuando no se ha solicitado la inscripción de la base gráfica de la finca ni expresa ni tácitamente.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2020, se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada aportada y la de la finca inscrita con valor auxiliar de calificación registral, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes.

En este caso, el registrador al inscribir la georreferenciación puede rectificar de oficio la diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita y procederá a notificar únicamente, practicado el asiento, a los titulares de derechos inscritos sobre la finca, distintos del titular dominical a cuyo favor resulte inscrito el derecho (cfr. artículo 9.b), párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

Si hay discordancia entre la realidad física registral con la extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado expresa o tácitamente, el registrador podrá practicar el asiento y denegar la inscripción de la georreferenciación por existir una discordancia entre la descripción de la finca y la realidad física extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado.

El registrador deberá presumir la discordancia, cuando el otorgante manifieste que la descripción de la finca no se corresponde con la realidad física de la georreferenciación catastral que incorpora, alegando su inexactitud, pues en este caso se requiere la aportación de la correspondiente georreferenciación alternativa, que no puede exigir, por ser la subsanación de la descripción rogada.

La falta de esta declaración o la declaración consistente en que no están en condiciones de afirmar o no si la georreferenciación aportada coincide con la realidad física de la finca, estando también sujetas a la calificación registral, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, no impedirán el análisis de la georreferenciación del registrador y la expresión del resultado de dicho análisis, según lo expresado en los Fundamentos de Derecho anteriores.

Pero, por otro lado, como declararon sendas Resoluciones de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, la falta de estas declaraciones en el título no es defecto que impida la inscripción.

El artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario ordena al notario autorizante a formular estas preguntas y si la respuesta es el silencio o la manifestación de imposibilidad de la declaración, es una declaración a efectos catastrales, que no altera para nada el desarrollo del procedimiento registral.

16. La subsanación de la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral de la finca, por no cumplirse los requisitos del artículo 9, requiere la solicitud expresa o tácita de inicio de un expediente del Título VI de la Ley Hipotecaria, aportando la correspondiente georreferenciación, de origen catastral, como regla general, o alternativa a la catastral, en defecto o inexactitud de la primera.

Se entiende que hay solicitud tácita, cuando se presenta una georreferenciación catastral y se adapta la descripción de la finca a la que resulta de la georreferenciación catastral, o se declara que la misma coincide con la realidad física del inmueble; en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria; cuando se presenta una georreferenciación alternativa, en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.2; y en los casos en los que solicitándose la inscripción de un acto que suponga reordenación de los terrenos y apertura de folio registral a una nueva finca, existe una discordancia previa entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, que ha de subsanarse, por ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, lo que puede hacerse perfectamente extensivo a aquéllos supuestos en que se exija la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca aun no tratándose de supuestos de inscripción obligatoria, como ocurre en el caso de la inscripción de la declaración de obra nueva, tal como se ha expuesto en anteriores fundamentos de esta resolución.

Por todas las razones expuestas, deben entenderse justificadas y debidamente motivadas las dudas de identidad manifestadas por el registrador en su nota de calificación, siendo exigible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con carácter previo o simultáneo a la inscripción de la obra nueva que se declara, pudiendo solventarse las dudas de identidad a través del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria donde se podrán aportar, para mejor proveer, todas aquellas pruebas y documentos que estime conveniente el promotor en justificación de sus pretensiones.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto a la posibilidad de inscripción parcial de la adjudicación por herencia y del aprovechamiento de aguas, así como de la constancia en el Registro de la naturaleza de la finca como rústica, y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al resto de defectos señalados en la nota de calificación.

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, 24 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.