

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17071** *Resolución de 10 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y posterior declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, doña María Teresa Sáez Sanz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y posterior declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 16 de julio de 2020 por el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, número 1.279 de su protocolo, don J. E. E. P. y doña J. M. G., solicitan la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 47.901, incorporando a la misma informe de validación gráfica catastral, como operación previa a la declaración de una obra por antigüedad.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3, es objeto de con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos: Por la citada escritura del dieciséis de julio de dos mil veinte, se procede a declarar una obra nueva por antigüedad de una vivienda unifamiliar, sobre la finca registral 47.901 – Cru 03022000499926–, finca que no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, inscrita por segregación y venta de la finca registral 44.911, y descrita como: Rústica. Tierra en término de Alicante, (...), de veinticinco áreas. No consta la referencia catastral de la finca.

Sobre dicha finca se declara una obra nueva por antigüedad, del año 2001, manifestando los interesados que se encuentra enclavada en el seno de una parcela de dos mil cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados (2.467 m<sup>2</sup>).

A) Se inserta en la escritura calificada Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca matriz de la que procede la finca sobre la que se declara la obra nueva, Referencia Catastral: 03900A008005250000OS, con una superficie gráfica de 166.572 m<sup>2</sup>; y la referencia catastral correspondiente al diseminado perteneciente al compareciente 03900A008005250020ME, la cual representa una vivienda de 102 m<sup>2</sup> y porche 50% de 14 m<sup>2</sup>, en total 116 m<sup>2</sup> de superficie construida, en el seno de una parcela de 166.572 m<sup>2</sup>, siendo su localización (...) Es: 20 Pt: 00 Pt: 01 Polígono 8 Parcela 525.

Consultado el Catastro la Referencia catastral 03900A008005250000OS, es una Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico), Localización (...) Polígono 8 Parcela 525, Alicante/Alacant (Alicante) con una Superficie gráfica de 161.009 m<sup>2</sup> (a fecha de esta calificación 21-08-2020) y dentro de la cual aparecen las referencias catastrales de los siguientes diseminados:

03900A008005250001PD (...) Es:1 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 212 m<sup>2</sup> | % | 1999.

03900A008005250002AF (...) N2:1 (B) Es: 2 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 249 m<sup>2</sup> | % | 2000.

03900A008005250003SG (...) Es: 3 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 157 m<sup>2</sup> | % | 1999.

03900A008005250004DH (...) Es: 4 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 115 m<sup>2</sup> | % | 1992.

03900A008005250005FJ (...) Es: 5 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 135 m<sup>2</sup> | % | 2002.

03900A008005250006GK (...) Es: 6 Pl:00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela:525.  
Residencial | 170 m<sup>2</sup> | % | 2007.

03900A008005250007HL (...) Es: 7 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 178 m<sup>2</sup> | % | 2000.

03900A008005250008JB (...) Es: 8 Pl:00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 149 m<sup>2</sup> | % | 1970.

03900A008005250009KZ (...) Es: 9 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 111 m<sup>2</sup> | % | 2008.

03900A008005250010HL (...) Es: 10 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela:525.  
Residencial | 132 m<sup>2</sup> | % | 2008.

03900A008005250011JB (...) Es:11 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 271 m<sup>2</sup> | % | 2009.

03900A008005250012KZ (...) Es: 12 Pl: 00 Pt: 02 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 194 m<sup>2</sup> | % | 2003.

03900A008005250013LX (...) Es: 13 Pl: 00 Pt: 02 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 256 m<sup>2</sup> | % | 1999.

03900A008005250014BM (...) Es: 1 Pl: 00 Pt: 14 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 128 m<sup>2</sup> | % | 2001.

03900A008005250015ZQ (...) N2: 1 Es: 15 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 141 m<sup>2</sup> | % | 2003.

03900A008005250016XW (...) Es: 16 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 301 m<sup>2</sup> | % | 2002.

03900A008005250017ME (...) N2Dup: B Es: 17 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 265 m<sup>2</sup> | % | 2004.

03900A008005250018QR (...) Es: 18 Pl: 01 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 254 m<sup>2</sup> | % | 2004.

03900A008005250019WT (...) N2: 1 Es: 19 Pl: 00 Pt: 03 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 131 m<sup>2</sup> | % | 1998.

03900A008005250020ME (...) Es: 20 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 116 m<sup>2</sup> | % | 2001.

03900A008005250021QR (...) N2: 1 Es: 21 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 235 m<sup>2</sup> | % | 2005.

03900A008005250022WT (...) Es:22 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 89 m<sup>2</sup> | % | 1999.

03900A008005250023EY (...) Es: 23 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 213 m<sup>2</sup> | % | 1995.

03900A008005250024RU (...) Es: 24 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 120 m<sup>2</sup> | % | 1999.

03900A008005250025TI (...) Es: 25 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 65 m<sup>2</sup> | % | 2009.

03900A008005250026YO (...) Es: 26 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 175 m<sup>2</sup> | % | 1990.

03900A008005250027UP (...) Es: 27 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.  
Residencial | 377 m<sup>2</sup> | % | 1996.

03900A008005250028IA (...) Es: 28 Pl: 00 Pt: 01 Polígono: 8 Parcela: 525.

Residencial | 153 m<sup>2</sup> | % | 2002.

03900A008005250029OS (...) Es: 29 Pl: 00 Pt: 29 Polígono: 8 Parcela: 525.

Residencial | 65 m<sup>2</sup> | % | 2005.

03900A008005250030UP (...) Es: 30 Pl: 00 Pt:30 Polígono: 8 Parcela: 525.

Residencial | 65 m<sup>2</sup> | % | 2005.

03900A008005250031IA (...) Es:31 Pl: 00 Pt: 31 Polígono: 8 Parcela: 525.

Localización.

Residencial | 169 m<sup>2</sup> | % | 2002.

03900A008005250032OS (...) Es: 32 Pl: 00 Pt: 32 Polígono: 8 Parcela: 525.

Residencial | 571 m<sup>2</sup> | 100,00% | 2005.

Diseminados entre los que se encuentra la referencia 03900A008005250020ME del diseminado Localización (...) Es: 20 Pl: 00 Pt: 01 Polígono 8 Parcela 525 03699 Alicante/ Alacant (Alicante), Clase Urbano, Uso principal Residencial, Superficie construida 116 m<sup>2</sup>, Año construcción 2001, correspondiente a los comparecientes, señalado e inserto en la escritura calificada.

Se incorpora a la escritura Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral con CSV: JCPT7GJBG18JKSDH realizado y firmado digitalmente por el Auxiliar Técnico en Topografía, don J. J. E. T., Colegiado (...), en el que se lleva a cabo la operación catastral de «Subsanación» en la que como Parcelas Resultantes figuran:

– La 001602200YH15E.1 que debe referirse a la catastral 001602200YH15E0001ER, que se corresponderá con la finca registral 47.903 colindante por el sur con la finca 47.901 objeto de esta escritura.

– La Parcela 03900A00800525 cuya delimitación se corresponde con la parcela matriz de superficie 164.119 m<sup>2</sup> según dicho informe de validación.–Es decir la parcela catastral que en el catastro aparece con la referencia 03900A008005250000OS, dentro de la que se incluyen los diseminados anteriormente citados, y en la que estaría incluida la referencia 03900A008005250020ME del diseminado Localización (...) Es:20 Pl:00 Pt:01 Polígono 8 Parcela 525, correspondiente a los comparecientes.

– Y la Parcela identificada en el informe del técnico con la referencia 03900A008005250000OS, de superficie 2467 m<sup>2</sup>, que sería la parcela dentro de la que se ha construido la vivienda cuya obra nueva se declara en la escritura calificada. (la urbana diseminado 03900A008005250020ME). Obsérvese que el número de referencia catastral coincide con el de la finca matriz.

De la documentación aportada cabe destacar que la segregación de esta finca 47.901 no ha tenido reflejo en el Catastro, que no le asigna referencia catastral, a diferencia de algunas otras fincas segregadas que sí que han dado lugar a parcelas con su referencia catastral (como ocurre por ejemplo con la colindante por el sur 47.903), por lo que catastralmente aparece el diseminado 03900A008005250020ME, la urbana, situada –con los demás diseminados– dentro de la parcela catastral, la rústica, 03900A008005250000OS.

Teniendo en cuenta todos los antecedentes registrales y catastrales, aunque en la escritura presentada no se indica, parece que lo que se pretende con la «Subsanación» aportada por el técnico es rectificar, subsanar, el catastro para hacer constar la segregación de la finca 47.901 –que no tuvo reflejo en el catastro; que, repetimos, no ha asignado referencia catastral a la parcela, a diferencia de algunas otras segregadas que sí se han hecho constar catastralmente– resultando la documentación aportada por el técnico incongruente con esa finalidad, dado que lo procedente es hacer la validación de una segregación de parcela, en la que la parcela segregada NO tendría todavía referencia catastral, (de hecho en el catastro no aparece dicha parcela). Mientras que en la validación de la alternativa aportada lo que se hace es asignar a la «nueva parcela» – la segregada– la referencia catastral que corresponde a la finca matriz donde el catastro sitúa los diseminados. Por lo que, en definitiva, la referencia catastral de la finca matriz, como se señala en la escritura por los interesados, y resulta de las certificaciones

catastrales descriptivas y gráficas aportadas, se viene a asignar a la parcela que se habría segregado.

Por lo que deberá rectificarse oportunamente la certificación técnica, para hacer constar las coordenadas de la parcela segregada, rectificando oportunamente la escritura, ya que la parcela segregada no puede tener referencia catastral ya que no ha tenido todavía acceso al catastro y menos la referencia correspondiente a la totalidad de la finca matriz.

B) Y por último cabe señalar que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, establece que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en la Resolución del 28-09-2016, «... para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca».

«Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, 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 que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 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.»

Y en el presente caso, en que las coordenadas aportadas de las construcciones sitúan indudablemente la construcción dentro de la parcela matriz, pero los problemas que plantea la geolocalización de la parcela segregada no permiten determinar que la edificación esté precisamente dentro de la parcela segregada, por lo que no se puede entender cumplido dicho requisito, y será preciso para poder hacer constar las coordenadas de las construcciones, que «previa o simultáneamente se haga constar la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique», para poder concluir que esa porción de suelo ocupada por la obra nueva se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca, con su superficie en su caso modificada, sobre la que se pretende inscribir.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Fundamentos de derecho:

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 202 y concordantes, 322 y ss. de la Ley Hipotecaria; Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 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; Resolución Conjunta de la Dirección General de los

Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, del 29 octubre de 2015 (BOE 30 octubre 2015) por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016, 26 de junio de 2019, 17 de octubre de 2019.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Alicante a veintiuno de agosto de dos mil veinte.  
La Registradora (firma ilegible)»

### III

Don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 20 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el siguiente día 21, en el que alega lo siguiente: «1. Entiende la Sra. Registradora de la Propiedad, que dado que se trata de una finca formada por segregación, si bien años atrás, y carente de referencia y representación gráfica catastral individualizada, no es posible tomar en consideración la representación gráfica alternativa aportada, sin que previamente haya tenido acceso al Catastro.

No lo entiende así este Notario. Precisamente, en la escritura cuya calificación se recurre, además de proceder a la declaración de la obra, se solicita expresamente de la Sra. Registradora, a través del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral. Y esto es así, porque como bien se indica en la calificación recurrida, la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportadas, se refieren a una parcela catastral matriz, o mejor dicho, que comprende, entre otras, la finca registral objeto de la escritura. Es cierto que el Catastro no refleja la realidad, y es por ello que la realidad de la finca se aporta a través de representación gráfica alternativa, desconociéndose por este notario la norma o principio legal que motivan la inadmisión de representación gráfica alternativa en el caso que nos ocupa, y que parece impedir la toma en consideración de la aportada para el trámite solicitado.

2. Entiende la Sra. Registradora, que dado que la representación gráfica alternativa aportada a través de Informe de Validación Gráfica frente al parcelario Catastral por el técnico actuante es de la modalidad subsanación, está dirigido a subsanar Catastro, y debiera subsanarse éste para asignar una referencia catastral individualizada la finca, mejor dicho, parcela catastral.

Pero ese razonamiento, o modo de proceder, haría en la práctica innecesario acudir a las representaciones gráficas alternativas a la catastral, pues impedirían iniciar ningún procedimiento de inscripción de bases gráficas si el Catastro no reflejara la realidad, y para eso precisamente la Ley permite las representaciones gráficas alternativas, fuera de los supuestos de inmatriculación. De hecho, si la finca se formara por segregación en este mismo momento, el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, siendo consciente de que normalmente Catastro no reflejará una realidad recién surgida, admite la representación gráfica alternativa a la catastral.

Es cierto que la Sra. Registradora entiende que deberá rectificarse oportunamente la certificación técnica, en cuanto al identificador de la parcela o mejor dicho, finca registral objeto de la escritura cuya calificación se recurre, al haber sido identificada por el técnico con la referencia catastral de la finca matriz. Pero no es así, o no del todo, pues si bien es cierto que en la aplicación de la Sede Electrónica Catastral, en la visualización de parcelas según CSV del Informe de Validación Gráfica aparece con ese identificador, en el XML del informe, accesible en la propia Sede Electrónica Catastral a través del CSV, figura identificada como 03900A0080052500000SES. LOCAL.CP, siendo además otros

los nombres identificadores de los archivos GML aportados, y que en ningún caso crean confusión con la parcela matriz. En cualquier caso, validada por Catastro la información gráfica, será este organismo el que notifique la referencia catastral definitiva al Registro de la Propiedad, conforme al artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria.

3. En cuanto a la necesidad de una previa rectificación de Catastro, ya señaló el Centro Directivo, en Resolución de fecha 22 de septiembre de 2017, que en los supuestos en que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, doctrina, que si bien no se refiere al supuesto debatido en el presente recurso, sí que da a entender, a juicio del Notario recurrente, que no toda inconsistencia, falta de actualización o general, discordancia del Catastro con la realidad, deben impedir al particular continuar con la posibilidad de acudir al Registro de la Propiedad en garantía de la protección que éste confiere, y en definitiva, continuar con la vida jurídica de su propiedad, obteniendo en este caso, la inscripción de la obra que existe sobre la finca de su propiedad.

Por todo lo expuesto solicita a V.E. admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad».

#### IV

La registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 16 de mayo de 2019, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca y posterior declaración de obra nueva terminada. La registradora deniega tal operación, sin haber dado inicio a los trámites del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por considerar que no puede identificarse la finca, entendiéndose que la registral 47.901 no tiene asignada referencia catastral, identificándose en el título con la correspondiente a la finca matriz de donde procede por segregación y con la correspondiente al diseminado (que comprende sólo la construcción), a diferencia de otros diseminados también procedentes por segregación de la misma matriz, que sí tienen asignada referencia catastral propia; que lo que se pretende realmente, a través del informe de validación gráfica catastral incorporado a la escritura es proceder a la rectificación del Catastro para que éste refleje la segregación practicada con anterioridad; que lo procedente sería rectificar la escritura en el sentido de que la finca segregada no aparezca identificada por ninguna referencia catastral, pues tal segregación no ha tenido acceso al Catastro; y finalmente, en cuanto a la declaración de obra nueva, que dados los problemas para ubicar la finca segregada de

forma georreferenciada, no permiten determinar que la edificación declarada se ubique exactamente dentro de la misma.

El notario recurrente alega, por su parte, que precisamente la circunstancia de no tener asignada la finca segregada referencia catastral propia es la que obliga a la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral; que el razonamiento de la registradora de que con la operación pretendida se busca una alteración del Catastro, debiendo rectificarse éste previamente, harían superflua e innecesaria la posibilidad legalmente admitida de inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral y es por ello que, precisamente para los casos de segregación el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria admite la representación gráfica alternativa; que la finca con la que se corresponde la representación gráfica no está identificada únicamente por la referencia catastral de la finca matriz de donde procede, sino también por otros medios, que excluyen cualquier confusión; que una vez que el Catastro admita la representación gráfica aportada, éste comunicará de oficio al Registro la nueva referencia catastral asignada a la finca segregada; y que, a su juicio, que no toda inconsistencia, falta de actualización o general, discordancia del Catastro con la realidad, deben impedir al particular continuar con la posibilidad de acudir al Registro de la Propiedad en garantía de la protección que éste confiere.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– La registral 47.901 consta inscrita con una superficie de 2500 metros cuadrados, careciendo de referencia catastral propia, si bien la construcción ubicada en la misma se corresponde con la referencia catastral 03900A008005250020ME, configurándose como un diseminado.

– Se encuentra ubicada dentro de la parcela con referencia catastral 03900A008005250000OS.

– De la representación gráfica alternativa aportada su cabida resulta ser de 2.467 metros cuadrados, manteniendo los mismos linderos.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la resolución de 5 de diciembre de 2018) 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).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «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 apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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

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

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

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

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

5. En el presente caso, las dudas de la registradora surgen de la circunstancia de no contar la finca sobre la que se declara la obra nueva y cuya inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral se solicita de referencia catastral propia. Conviene, en consecuencia, recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre el valor que tiene la posible incorporación de las referencias catastrales a la descripción registral de los inmuebles. Así, la constancia de la referencia catastral se contempló en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, posteriormente recogido en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y actualmente en la Ley 13/2015, sin que se haya alterado la finalidad ni efectos de dicha constancia registral.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una

incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como recientemente ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

6. En el concreto caso de este expediente, la registral 47.901, formada por segregación de otra mayor, carece de referencia catastral propia, como se ha dicho, al no haber tenido reflejo tal operación en el parcelario catastral. Tal como esgrime el notario recurrente, la inscripción de la representación gráfica alternativa es consecuencia de la aplicación de la norma contemplada en el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor, «Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos:

a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.

b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

En los supuestos en los que se haya aportado una representación gráfica alternativa, el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda.

De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».

En desarrollo de esta disposición legal, la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, en su norma Quinta prevé los requisitos técnicos del intercambio de información sobre los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica alternativa. En los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución. El registrador, una vez que practique la inscripción, previa la calificación de la correspondencia gráfica de las fincas afectadas, incorporará al folio real la representación gráfica de las fincas resultantes y remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días, la información sobre la inscripción practicada y los inmuebles afectados. Expresamente prevé que «cuando el resultado del informe de validación sea positivo y una vez practicada la inscripción, la Dirección General del Catastro incorporará las alteraciones catastrales correspondientes, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 14 del texto refundido la Ley del Catastro Inmobiliario, o procederá a la rectificación de la cartografía catastral conforme al artículo 18.3 de dicha ley, y comunicará al registrador la nueva referencia catastral de las fincas resultantes, cuando proceda, junto con su nueva representación gráfica, a fin de que éste las incorpore al folio real y haga constar la circunstancia de su coordinación gráfica con el Catastro».

7. Por otra parte, ha reiterado este centro directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la tramitación del expediente para la inscripción de la representación gráfica alternativa, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a que la registral 47.901 carece de referencia catastral propia, pero sin que el motivo fundamental de la denegación de la incorporación de la representación gráfica aportada resulte ser la falta de correspondencia entre ésta y aquélla. En consecuencia, lo procedente será iniciar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, de cuyo resultado podría resultar, en su caso, la inscripción de la representación gráfica aportada.

8. Finalmente, y por lo que se refiere a la suspensión de la declaración de obra nueva declarada, esta Dirección General ya ha señalado que «para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, 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 que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de las actuaciones que correspondan, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique» (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016).

Como es doctrina de esta Dirección General, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019.

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, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente, consta en la escritura el CSV del informe catastral de ubicación de construcciones que, superpuesto sobre la representación gráfica resultante del informe de validación también aportado evidencian la indudable ubicación de la construcción declarada sobre la finca cuya inscripción de representación gráfica alternativa se solicita, debiendo rechazarse este motivo de suspensión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 10 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.