

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17223 *Resolución de 14 de septiembre de 2022, 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 Caldas de Reis, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. S. S. y don M. J. M. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 24 de febrero de 2020 ante el notario Pontevedra, don Francisco León Gómez, con el número 512 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 7.445 del término municipal de Portas, con la consiguiente rectificación de su descripción, en lo que respectaba a su superficie, que se reducía al pasar de 1.798 metros cuadrados a 1.343 metros cuadrados y sus linderos.

II

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

«Objeto: Calificación Negativa Escritura pública.

Calificado de acuerdo al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento el documento precedente que fue presentado a las nueve horas del día doce de noviembre de dos mil veintiuno, con el asiento 1148 del diario 73, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar las operaciones registrales solicitadas por los siguientes:

Hechos.

I. El día doce de noviembre de dos mil veintiuno, a las nueve horas se presenta en este Registro (asiento 1148 del Diario 73) escritura de compraventa otorgada el veinticuatro de febrero de dos mil veinte, ante el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez bajo el número 512 de protocolo.

II. En virtud de dicha escritura y de certificado de superficie y coordenadas expedido por el técnico don A. G.A. se pretende la rectificación de superficie y linderos de la finca registral 7445 de Portas que consta inscrita con una superficie de 1798 metros cuadrados y que no obstante según reciente medición mide 1343.

III. Para inscribir en el Registro tal reducción de cabida superior al 10% de la cabida inscrita y la representación gráfica georreferenciada de dicha finca se inició el procedimiento del art. 199.2.º de la Ley Hipotecaria siguiendo los trámites en él señalados, recogidos en el "Expediente de inscripción de base gráfica asiento 1148/73", firmado por el Registrador que suscribe y archivado en este Registro. En dichos trámites se incluye la notificación del expediente a los titulares registrales colindantes de la finca,

a los colindantes catastrales afectados según la medición aportada, y al titular de dominio público que pudiera verse afectado teniendo en cuenta la descripción y colindancia de la finca.

IV. Pues bien, en el presente supuesto, mediante consulta en la aplicación auxiliar informática para la calificación de bases gráficas, se ha observado el solapamiento entre la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca cuya rectificación se pretende y la de otra finca inscrita, en concreto la parcela con la que aquella linda por su aire Sur, esto es, la finca 9.427 de Portas.

V. En efecto, del análisis de la representación alternativa aportada, mediante la superposición de la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y la elaborada por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) a través de la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, homologada por Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, resulta que la base gráfica de la finca objeto de este expediente invade parte de la finca registral 9427 de Portas con la que linda por el Sur existiendo una porción de superficie de esta finca, incluida en la finca cuya superficie y linderos se pretende rectificar, ello según la representación gráfica alternativa que quedaría incorporada al folio real de aquella. Las operaciones solicitadas en la escritura presentada no pueden llevarse a efecto, por los siguientes

Fundamentos de Derecho.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria "siempre que se inmatricule una finca la inscripción contendrá, entre otras circunstancias, la representación gráfica georreferenciada de la misma que complete su descripción literaria, para lo que deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

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.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos".

En la línea el artículo 203 y 205 LH referentes a la inmatriculación disponen que: "El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las

siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada" y que: "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismo derechos a favor de otra persona, los títulos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante títulos público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas, así como tampoco con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas".

Por su parte, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece en el mismo sentido siquiera en relación con los expedientes de rectificación de superficie que "La representación 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 (...)".

En efecto, 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.

Pues bien, en el presente supuesto, figura inscrita al folio 163, libro 56, tomo 860 a favor de doña M. L. M. con carácter privativo según su inscripciones primera y tercera de mejora la finca registral 9.427 del término municipal de Portas que se describe así: finca segregada parcela 25 B, sita en el lugar de (...), municipio de Portas, compuesta de planta baja de ciento veintidós metros cuadrados y planta alta de noventa y ocho metros cuadrados, ocupa todo el conjunto incluidas las edificaciones la superficie de cinco áreas setenta centiáreas. Linda: Norte, carretera (...) y parcelas 22 y 23 de B. B. B. y C. R. C.; Sur, parcela 25-A de la misma propiedad y la parcela 28 de J. P. R.; Este, la parcela 28 de J. P. R., y Oeste, carretera (...) De igual forma consta inscrita la Base Gráfica Catastral de la misma constando coordinada con catastro en fecha de treinta de abril de dos mil diecinueve y con las siguientes coordenadas: 525973.63 4713324.97 525971.89 4713326.17 525969.65 4713327.72 525978.11 4713335.15 525979.13 4713336.05 525979.18 4713336.01 525998.16 4713323.06 526001.77 4713320.59 526016.09 4713310.82 526008.82 4713300.8526007.85 4713301.44 526004.13 4713303.91 526003.17 4713304.58 526002.67 4713304.93 526000.63 4713306.33 525981.25 4713319.71 525980.67 4713320.11 525973.98 4713324.73 525973.63 4713324.97.

Visto lo expuesto, y previa calificación de la correspondencia gráfica entre ambas fincas a través de la herramienta auxiliar del Registro –Geobase– para la aplicación práctica de la Ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría de Estado de Hacienda por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad y la Resolución de 7 de Octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, puede apreciarse que existe una coincidencia parcial entre dicha finca inscrita y la finca objeto del presente expediente, dado que se solapan en cuanto a sus geometrías por sus linderos norte y sur respectivamente.

Como quiera que sea, la invasión de la base gráfica inscrita impiden la inscripción de la instada por los promotores de este expediente toda vez que los efectos jurídicos que produce el Registro de la Propiedad pueden predicarse también respecto de las representaciones gráficas, como asiento registral que está bajo la salvaguarda de los Tribunales y produce los efectos de la legitimación registral (artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, que señala: "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").

Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca coincida con otra no tiene por qué referirse a su totalidad, sino que debe evitarse la coincidencia siquiera parcial con otras fincas inscritas. Así lo ha reiterado la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública en resoluciones como la de 8 de mayo de 2019. Debe considerarse, además, que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin inscribir la representación gráfica georreferenciada, de modo que 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 finca con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, constando inscrita la base gráfica de la citada finca colindante (de modo que sus delimitaciones gráficas constan perfectamente identificadas) se ha observado un solape entre esta última (finca...) y la finca objeto de la rectificación que antecede, por lo que existen circunstancias suficientes que acreditan la coincidencia entre las fincas de forma parcial y que fundamentan por ende la denegación de la inscripción. Como declaran también las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero, 2 de marzo y 30 de junio de 2017 cuando conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, se puede efectuar un análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si las fincas debidamente georreferenciadas, están o no solapadas.

Sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados consideren pertinentes, y de acuerdo con la doctrina de la DGRN (ej. Res. citada de 15 de junio de 2017), "así mismo, los interesados podrán acudir al procedimiento del artículo 199 en su párrafo segundo aportando otra base gráfica alternativa que no haga dudar de la invasión en cuyo caso todos los interesados deberán rectificar las escrituras que afecten a la finca en cuanto a su descripción haciéndola coincidir con aquella otra representación (*vid.* Los titulares registrales y posibles titulares de derechos posteriores afectados como por ejemplo acreedores hipotecarios, así en el caso escritura de hipoteca). Por último, cabe acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria".

Por todo lo expuesto y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho se suspende la práctica de la inscripción solicitada. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Caldas de Reis, a 28 de abril de 2022 (firma ilegible). Fdo.: Registradora de la Propiedad de Caldas de Reis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. S. S. y don M. J. M. G. interpusieron recurso el día 16 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos.

Primero. (...)

Por medio de la presente se impugna y recurre la referida calificación negativa, por entender que la misma resulta errónea e improcedente, y por ello no ajustada a derecho, pues la denegación de inscripción resulta infundada, al ser perfectamente posible la inscripción con la reducción de metros cuadrados pretendida, según se expone seguidamente.

Segundo. Que se ha aportado a la referida escritura cuya inscripción se pretende, un Certificado de superficie y coordenadas expedido por el técnico topógrafo D. A. G. A., donde consta de modo claro y detallado, la realidad material de la Finca registral 7.445 de Portas, acreditando objetivamente la superficie y extensión real de la misma, que es de 1.343 metros cuadrados, y sin que tal finca se solape o coincida con la colindante Finca registral 9.427 de Portas, y sin que se solapen sus geometrías por sus linderos norte y sur respectivamente.

En la realidad física y material de ambas fincas, tal cual se encuentran en la actualidad, no existe confusión, ni coincidencia, ni solapamiento alguno, y si una persona visita cualquier de ambas fincas, no aprecia duda, confusión o duda alguna en cuanto a sus linderos, que están clara y nítidamente separados por un muro de separación; muro que lleva levantado tal cual está, al menos cien años.

La afirmación de la Registradora de que hay tal solapamiento que motiva se deniegue la inscripción, no resulta correcta ni comprensible.

En la realidad material, y si una persona observa ambas fincas, no existe ningún solapamiento, y además los propietarios de la Finca registral 9.427 jamás han manifestado que se haya invadido, confundido o solapado a su finca desde la Finca registral 7.445.

El problema que plantea la Registradora no existe en la realidad física de las fincas, y sólo existe como motivo planteado por la misma, que entendemos erróneo e incomprensible.

El Certificado de superficie y coordenadas expedido por el técnico topógrafo D. A. G. A., recogiendo la realidad material de la Finca registral 7.445 de Portas, recoge su superficie, que precisamente supone una reducción de la superficie ya inscrita en Registro de 1.798 metros cuadrados, por la real y correcta de 1.343 metros cuadrados.

Es perfectamente posible la inscripción en Registro de tal real y correcta superficie de 1.343 metros cuadrados, pues es la que en la práctica material y física de la parcela existe en la realidad, sin que ello afecte ni perjudique a la Finca 9.427.

Tercero. Que esta parte ha hecho el esfuerzo de realizar un estudio topográfico de la Finca 7.445, aportando el referido Certificado de superficie y coordenadas expedido por el técnico topógrafo D. A. G. A., y ello sin que la Finca colindante 9.427 tenga hecho tal informe ni medición, pero sin embargo, la registradora da por bueno sin más como puro acto de fe, que la Finca 9.427 dispone de delimitaciones gráficas que constan perfectamente identificadas.

No comprendemos tal afirmación, pues entendemos que la medición realizada sobre la Finca 7.445 es correcta, y que perfectamente el error, si es que existe, pueda afectar a la Finca 9.427, de la que por cierto, no se ha aportado por nadie un Certificado de superficie y coordenadas.

Consideramos por otro lado, que la ubicación de ambas fincas en Catastro es clara, y perfectamente coincidente con la realidad material, y no apreciamos que exista ninguna superposición o solapamiento en la cartografía del Catastro.

La planta y linderos de la Finca 7.445, según figura en Catastro, es clara y diáfana, y de su simple examen sobre plano gráfico, no se aprecia ningún solapamiento, ni

superposición, ni coincidencia alguna, con la Finca colindante 9.427, ignorando esta parte por qué afirma la Registradora que del análisis de la representación alternativa aportada, mediante la superposición de la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y la elaborada por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) a través de la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, pueda existir tal solapamiento, y, con independencia de todo lo anterior, no existe en la realidad material, ni jamás ha sido denunciado por ninguno de los propietarios colindantes, tal solapamiento, de modo que el problema planteado por la Registradora no debe obstaculizar la inscripción de la escritura presentada, y menos aun cuando la simple rectificación pretendida supone reducir la superficie de la Finca 7.445 adecuándola a la realidad material y física de sus 1.343 metros cuadrados, coincidentes y similares a los que constan en el Catastro».

IV

La registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vega, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; los apartados segundo y tercero de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 30 de abril y 4 de noviembre de 2021 y 19 de enero, 31 de mayo y 1 de junio de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, superficie y linderos, cuando solapa con otra georreferenciación previamente inscrita de una finca colindante.

Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– El día 24 de febrero de 2020, bajo el asiento 1.271 del Diario 71, se presenta en el Registro escritura pública de compraventa de la finca número 7.445 de Portas, otorgada por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, el día 24 de febrero de 2020, en la que se incorporaba una georreferenciación de origen catastral, solicitándose su inscripción y la correspondiente rectificación de la descripción.

– Tramitado el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, el registrador notifica a don M. F. E., a don J. M. G., a don R. C. R., a doña L. C. M., a doña J. M. S., a doña M. C. R. C., a la Diputación Provincial de Pontevedra y al Concello de Portas, publicándose edicto para notificar a los posibles titulares registrales, ante la falta de identificación geográfica de las fincas colindantes. Se denegó la inscripción de la georreferenciación catastral por oposición de la Diputación de Pontevedra, que recibe la notificación del expediente el día 3 de marzo de 2021 y se opone mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2021 porque la georreferenciación catastral aportada invade dominio público por el linderos Oeste, concretamente una carretera, que se recibe en el Registro el día 22 de marzo de 2021. No existiendo otra oposición por parte de los demás notificados, se emite la correspondiente nota calificación denegatoria de fecha 26 de abril de 2021, en la que se indica que para poder inscribir la georreferenciación deberá corregirse previamente la cartografía catastral o bien presentar

georreferenciación alternativa a la catastral, corrigiendo esa invasión y respetando la delimitación del dominio público.

– Caducado el anterior asiento de presentación, vuelve a presentarse el título el día 12 de noviembre de 2021, bajo el asiento 1.148 del Diario 73. El mismo día se inscribe el dominio de la finca registral número 7.745 de Portas, derivado de la escritura de compraventa, a nombre de los recurrentes, denegándose la inscripción de la georreferenciación, al no haberse podido culminar con éxito el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria por la citada oposición de la Diputación de Pontevedra y se suspende la declaración de obra nueva sobre la misma, puesto que no se ha podido comprobar que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se ubican íntegramente sobre la finca en la que se declara la citada obra nueva.

– El día 14 de febrero de 2022, durante la vigencia del asiento de presentación 1.148 del Diario 73 se presenta una georreferenciación alternativa, realizada por el técnico don A. G. A., el día 17 de enero de 2022, que se acompaña de informa catastral de validación técnica de resultado positivo, iniciándose un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, en el que se notifica a don M. F. E., a don J. M. G., a don R. C. R., doña J. M. S., a doña M. C. R. C., a doña L. M. C., a la Diputación de Pontevedra y al Concello de Portas, sin que ninguno de los notificados comparezca en el expediente, salvo la Diputación de Pontevedra, para alegar que la georreferenciación alternativa, ahora presentada, sí respeta la delimitación del dominio público, por lo cual no se opone a la incorporación de la misma al asiento correspondiente.

– El día 3 de marzo de 2022, la registradora, llegados los últimos 15 días de vigencia del asiento de presentación, sin haber culminado la tramitación del expediente, al estar en trámite la fase de notificaciones, practica anotación preventiva por imposibilidad de la registradora a culminarla en dicho plazo, conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y siguiendo el criterio de la Resolución Circular interpretativa de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015.

El día 28 de abril de 2022, deniega la inscripción de la georreferenciación porque se invade una finca registral con georreferenciación inscrita, colindante por el sur, concretamente la finca registral 9.427 de Portas, que se describe como: «Finca segregada, parcela 25B, sita en el lugar (...), municipio de Portas, compuesta de planta baja de ciento veintidós metros cuadrados y planta alta de noventa y ocho metros cuadrados, ocupa todo el conjunto incluidas las edificaciones la superficie de cinco áreas setenta centiáreas. Linda: Norte, carretera (...) y parcelas 22 y 23 de B. B. B. y C. R. C.; Sur, parcela 25-A de la misma propiedad y la parcela 28 de J. P. R.; Este, la parcela 28 de J. P. R., y Oeste, carretera (...) De igual forma consta inscrita la Base Gráfica Catastral de la misma constando coordinada con catastro en fecha de treinta de abril de dos mil diecinueve». Dicha calificación es notificada al promotor del expediente dentro del plazo legal de los 10 días siguientes.

Los promotores del expediente interponen recurso alegando que la realidad física y material de ambas fincas, tal cual se encuentran en la actualidad, no existe confusión, ni coincidencia, ni solapamiento alguno, y si una persona visita cualquier de ambas fincas, no aprecia duda, confusión o duda alguna en cuanto a sus linderos, que están clara y nítidamente separados por un muro de separación; muro que lleva levantado tal cual está, al menos cien años.

2. En la nota de calificación con el que finalizó el expediente que motivó el asiento 1.271 del Diario 71 no se cuestionó la posible invasión de la finca 9.427, siendo así que la inscripción de la georreferenciación de la finca 9.427 se produjo, según la inscripción 3.ª de la misma, el día 30 de abril de 2019, con anterioridad a la práctica del asiento 1.271 del Diario 71, que es de fecha 24 de febrero de 2020. De ello, parece deducirse que la georreferenciación catastral aportada en aquel expediente respetaba la georreferenciación inscrita de la finca registral 9.427 de Portas. Pero, también es cierto que el técnico que suscribe declara haber respetado los límites de las fincas colindantes, las cuales están separadas por un muro, por lo que ello pudiera ser revelador de la

existencia de defectos técnicos de cartografía, ya sean desplazamientos o inexactos levantamientos catastrales.

3. Para la resolución del presente recurso, hemos de partir de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2022, por la cual, el registrador a la hora de calificar si la base gráfica presentada invade o no una finca inscrita, ha de valorar especialmente si esta última tiene base gráfica inscrita o no, dado que las bases gráficas inscritas gozan de la protección de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, al que debe añadirse el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, cuya extensión al ámbito geográfico se produce en el artículo 199.1 párrafo cuarto, que cita el registrador en su nota.

Por otro lado, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 30 de abril de 2021, el hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, pues el registrador puede rechazar la pretensión si de los documentos y actuaciones realizadas en el expediente ha concluido que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, que se identifica con la porción con la que parcialmente solapa la georreferenciación presentada.

4. El registrador ha notificado a los colindantes cuyas fincas tienen una georreferenciación inscrita, circunstancia esta que no debe impedir esa notificación, como mantuvo este Centro Directivo en la Resolución de 31 de mayo de 2022, puesto que los mismos tienen derecho a saber que hay una finca colindante que ha instado el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con una georreferenciación contradictoria a la misma, de igual modo que tienen derecho a alegar lo que a su derecho convenga.

Lo que no tienen es la obligación de comparecer y de alegar, puesto que están protegidos por los principios hipotecarios, a través de la correspondiente calificación registral denegatoria.

Por ello, no es exacta la alegación de los recurrentes cuando afirman que frente al levantamiento topográfico realizado por él en la finca 7.445 de Portas, de la colindante 9.427 «(...) la registradora da por bueno sin más, como puro acto de fe, que la Finca 9.427 dispone de delimitaciones gráficas que constan perfectamente identificadas».

El titular registral de la finca 9.427 la inmatriculó y la coordinó gráficamente con el Catastro en 2019, puesto que la Ley Hipotecaria exige una total coincidencia entre la descripción literaria de la finca a inmatricular y la que resulta de la georreferenciación catastral. Y ello es así porque el legislador de la Ley 13/2015, de 24 de junio, considera que la georreferenciación de origen catastral es la mejor representación oficial de la finca de la que se puede disponer.

Ello no quiere decir que el Catastro sea siempre exacto; de hecho el propio legislador consciente de ello, reconoce en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria el uso de georreferencias alternativas a la catastral, cuando esta no exista o sea inexacta y en la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020, en su número segundo se reconoce que la precisión métrica de una georreferenciación alternativa puede ser superior a la catastral y conforme al último párrafo de su número 1: «La mejora de la precisión métrica de la cartografía catastral podrá obtenerse mediante la inscripción, a instancia del interesado, de una representación gráfica georreferenciada alternativa, debiendo ser notificados los colindantes catastrales y registrales, en los términos previstos en la legislación hipotecaria».

Para ello, el número tercero de dicha Resolución conjunta establece y regula un margen de tolerancia gráfica que, conforme al número 2 del ordinal tercero de la Resolución Conjunta citada, «tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten, tanto en las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, al contrastar la delimitación resultante del levantamiento topográfico

realizado por un técnico competente con la delimitación catastral, como en las representaciones gráficas catastrales». Y conforme al número 3 del citado ordinal: «Tratándose de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, los registradores de la propiedad dispondrán de una herramienta técnica que les permitirá comprobar si dicha representación alternativa y la catastral se encuentran o no dentro de tal margen de tolerancia».

Y como declaró este Centro Directivo en la Resolución de 20 de noviembre de 2020, aunque por la aplicación del margen de tolerancia pueda resultar identidad gráfica, ello no excluye que, si el interesado solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa, deba tramitarse el procedimiento del artículo 199, y así expresamente se contempla en el apartado seis, párrafo 3, para el supuesto de inscripción de representaciones gráficas georreferenciadas alternativas por discrepancias que no respeten la geometría catastral inicial y que afecten a parcelas catastrales colindantes.

Por tanto, es inexacta la afirmación de los recurrentes cuando dicen: «la afirmación de la registradora de que hay tal solapamiento que motiva se deniegue la inscripción, no resulta correcta ni comprensible».

La registradora lo que ha hecho es aplicar la legislación hipotecaria, es decir, notificar a los titulares colindantes, catastrales y registrales y, a pesar de que los afectados no comparecen, pues no necesitan hacerlo al tener su georreferenciación inscrita y estar protegidos por los principios hipotecarios, deniega la inscripción porque se invade una finca colindante con georreferenciación inscrita previamente, y ello porque al superponer la georreferenciación alternativa aportada en su herramienta de calificación registral gráfica homologada, la misma superará los márgenes de tolerancia gráfica, razón por la cual no puede inscribirse la georreferenciación alternativa aportada, mientras no se logre el acuerdo con el titular registral de la finca colindante, afectada por el solapamiento, mediante los procedimientos previstos en la legislación hipotecaria para ello, ya sea una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o un expediente de deslinde parcial del artículo 200, sin perjuicio del derecho del promotor del expediente a acudir a la vía judicial correspondiente.

5. Es posible que tengan razón los recurrentes cuando afirman: «La planta y linderos de la Finca 7.445, según figura en Catastro, es clara y diáfana, y de su simple examen sobre plano gráfico, no se aprecia ningún solapamiento, ni superposición, ni coincidencia alguna, con la Finca colindante 9.427, ignorando esta parte por qué afirma la registradora que del análisis de la representación alternativa aportada, mediante la superposición de la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y la elaborada por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) a través de la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, pueda existir tal solapamiento, y, con independencia de todo lo anterior, no existe en la realidad material, ni jamás ha sido denunciado por ninguno de los propietarios colindantes, tal solapamiento, de modo que el problema planteado por la Registradora no debe obstaculizar la inscripción de la escritura presentada, y menos aun cuando la simple rectificación pretendida supone reducir la superficie de la Finca 7.445 adecuándola a la realidad material y física de sus 1.343 metros cuadrados, coincidentes y similares a los que constan en el Catastro».

Pero, olvidan los recurrentes que la técnica de la georreferenciación no es la realidad física, sino una representación de la misma para ubicarla exactamente sobre el territorio, de modo que permita incluirla en una cartografía básica de un modo coherente, tomando partido el legislador en la tradicional pugna entre los conceptos de precisión métrica y homogeneidad de la cartografía por esta última.

Esa cartografía básica en la identificación de fincas registrales es la catastral, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, y aunque el informe catastral de validación técnica sea de resultado positivo, se superan los márgenes de tolerancia gráfica, como se desprende de la calificación registral negativa.

Y ello porque la georreferenciación alternativa se ha realizado por un técnico mediante un trabajo en campo, cuya precisión seguramente supere la de la georreferenciación catastral.

Pero, para la mejora de la misma, cuando afecte a titulares colindantes, la legislación hipotecaria requiere una serie de procedimientos, como hemos dicho en el número anterior.

Cuando esa georreferenciación afectada está inscrita en el Registro, la protección de la misma es enérgica, puesto que obliga al registrador a denegar la incorporación de la georreferenciación contradictoria a la inscrita, incluso en el caso de que el colindante notificado no comparezca.

De ahí la gran importancia de tener una georreferenciación inscrita de la finca, pues la misma se beneficia de la protección de los principios hipotecarios, siendo esta una de las principales novedades introducidas por la Ley 13/2015 en la redacción de la Ley Hipotecaria.

Esa enorme trascendencia llevó a afirmar a este Centro Directivo en la Resolución de 4 de noviembre de 2021 que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

Y como declaró la citada Resolución de 31 de mayo de 2022, las fincas con georreferenciación inscrita se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo y con su ubicación y delimitación geográfica (artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 10.5 de la misma); y que, conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte, sin que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda ser el medio para resolver una controversia latente, derivada del hecho por el cual la georreferenciación solapada está inscrita, por carecer el mismo de trámite de prueba y no ser contradictorio, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022.

Ciertamente, la representación gráfica ya inscrita no es inalterable, pero su rectificación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción, incluida la calificación registral de la existencia o no de dudas sobre la identidad de la finca, como declaró este Centro Directivo en la Resolución de 11 de diciembre de 2020.

Y ello, aunque en la realidad física no se produzca la invasión de una finca sobre la otra, por tratarse de una cuestión distinta de la que se determina en el presente caso, cual es si la georreferenciación aportada puede incorporarse al asiento correspondiente, cuya respuesta debe ser negativa, puesto que no cumple con los márgenes de tolerancia que le permitirían su incorporación sin afectar a la georreferenciación inscrita, por lo que carece de la necesaria calidad para merecer la protección de los principios hipotecarios, sin lesionarlos. Es decir, estamos ante una cuestión técnica, que debe resolverse con archivos electrónicos GML coherentes, aunque la realidad física sea indiscutible.

Y para concluir, la disminución de superficie no es en todo caso determinante de la no invasión, sino meramente indiciaria, pues no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, por ello en el presente caso debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación de las fincas.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 14 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.