

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13611 *Resolución de 11 de junio de 2025, 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 El Puerto de Santa María n.º 2, por la que se suspende la inscripción de declaración de obra nueva terminada, puesto que la georreferenciación de la finca invade un camino público y una finca colindante, exigiendo la aportación de una georreferenciación alternativa que respete la delimitación del citado camino y de la finca colindante.*

En el recurso interpuesto por don F. J. A. R., en nombre y representación de don J. G. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, María Toscano Lería, por la que se suspende la inscripción de declaración de obra nueva terminada, puesto que la georreferenciación de la finca invade un camino público y una finca colindante, exigiendo la aportación de una georreferenciación alternativa que respete la delimitación del citado camino y de la finca colindante.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 16 de octubre de 2024 por el notario de Cádiz, don José Ramón Castro Reina, con el número 1.829 de protocolo, don J. G. C. y doña J. R. G., como titulares registrales de la finca número 11.306 del término municipal de Puerto Real, con código registral único número 11022000107080, declaraban una obra nueva terminada sobre la misma. Declaraba que la parcela catastral se correspondía con la identidad de la finca que tenía por referencia 11028A042000750000KH. Dicha finca tenía una superficie de 3.332 metros cuadrados, según Registro, y 3.210 metros cuadrados, según Catastro, lo que conllevaba una disminución de superficie de 122 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha diecisiete de octubre del año dos mil veinticuatro se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el/la Registrador/a que suscribe, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos:

1. Consultada la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas, resulta que la representación gráfica catastral aportada coincide por su lindero

Sur con el dominio público viario -camino-, así como por su lindero Este con la finca colindante, según ortofoto PNOA, debiendo por tanto aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa mediante el correspondiente Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral, lo que hace necesario adaptar la nueva descripción definitiva de la finca -en cuanto a su superficie, la superficie del resto de la parcela no ocupada por la edificación y sus linderos-, a las nuevas circunstancias que resulten de dicha representación gráfica alternativa.

Se advierte que una vez subsanado el defecto anteriormente indicado será necesario tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de la finca, quedando supeditada la inscripción de este documento a la resolución favorable de dicho procedimiento.

Fundamentos jurídicos:

1. La Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 prevé en el punto Octavo 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”. Para esta incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria señala que deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica, salvo que se trate de uno de los supuestos en que la Ley admita una representación gráfica alternativa, como puede ser aquéllos en que la representación gráfica catastral no se corresponda con la realidad física de la finca, en cuyo caso, la representación gráfica alternativa, por imperativo del citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria, “habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportados que resulte de la cartografía catastral”, debiendo cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro, para lo que habrá que estar a lo previsto en las reglas Quinta y Séptima de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta 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 en 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.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el/la Registrador/a que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María. El/la registrador/a. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mariana Toscano Lería registrador/a titular de El Puerto de Santa María 2 a día veintidós de enero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. A. R., en nombre y representación de don J. G. C., interpuso recurso el día 18 de marzo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día diecisiete de octubre del año dos mil veinticuatro, con firma legitimada por el notario de Cádiz, Don José Ramón Castro Reina, el día dieciséis de octubre del año dos mil veinticuatro, se solicita la inscripción de la representación gráfica en el Registro de la Propiedad de el Puerto de Santa María N.º 2, al ser esta coincidente.

Segundo. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María N.º 2, es objeto de calificación negativa, al basarse este en las imágenes del PNOA para rebatir la descripción gráfica recogida en la certificación catastral.

Fundamentos de derecho:

Primero. Como bien queda fundamentado en la Resolución de 29 de Marzo de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, “en el caso de edificaciones cuya geometría [sic] consta previamente en la cartografía catastral [sic], el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello”. Este es el supuesto de este expediente, ya que la descripción de la edificación en el título es coincidente con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada, por lo que debe entenderse que son las coordenadas reales y por ende esta la edificación ubicada íntegra y efectivamente dentro de la citada finca y no se extralimita de ella.

Segundo. La calificación se limita a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia no con los datos catastrales incorporados, sino al hacer la comparativa con unas imágenes obtenidas del PNOA, los cuales no son accesibles para el administrado, por lo que no pueden ser base para justificar por sí las dudas en cuanto a la ubicación efectiva de la edificación y la finca registral.

Tercero. Como bien ha reiterado ese Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no se puede ser arbitrario ni discrecional [sic], y utilizar unas veces datos catastrales [sic] y en ocasiones datos del PNOA, creando así una inseguridad jurídica.

Solicito:

Sea anulada la calificación negativa, se tengan por buenos y acreditados los datos georeferenciados [sic] de la finca y por consiguiente se proceda a la inscripción registral del negocio jurídico objeto de la citada escritura pública».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de abril de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 28.4 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; 9, 18, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989 y 18 de

noviembre de 2004; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, 8 de febrero y 6 de septiembre de 2016, 31 de mayo de 2017, 20 de julio de 2018 y 5 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de julio de 2020, 5 de octubre y 13 de octubre de 2021, 5 de abril, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 29 de noviembre de 2023 y 27 de febrero, 21 y 22 de marzo y 25 de abril de 2024.

1. En el presente expediente se solicita la inscripción de la declaración de una obra nueva terminada, por el régimen de la antigüedad de la construcción previsto en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, instando la inscripción de una disminución de superficie de 122 metros cuadrados, pues la finca registral 11.306 del término de Puerto Real consta inscrita en el Registro con una superficie de 3.332 metros cuadrados, solicitando la rectificación de su medición, coincidente con la realidad física, de 3.210 metros cuadrados. Dicha disminución superficial es inferior al 10 % de la cabida inscrita. Para acreditar la legalidad y realidad física de la obra nueva y de la finca, se incorpora a la escritura certificación técnica acreditativa de la antigüedad de la obra, certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral que, según los otorgantes, se corresponde con la identidad de la finca, e informe catastral de ubicación de construcciones donde constan las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación.

2. La registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2 suspende el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegando que la georreferenciación aportada invade un camino por el sur y una finca colindante por el este, solicitando la aportación de una georreferenciación alternativa que respete la delimitación del citado camino y la de la finca colindante por el este.

3. El recurrente sostiene que la realidad física de su finca coincide con la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta, y la ubicación íntegra de la obra sobre la misma con el informe catastral de ubicación de construcciones, siendo la calificación insuficiente en su fundamentación, pues se limita a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia, derivada de una apreciación visual, comparando la georreferenciación aportada con las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, las cuales no pueden ser base para justificar por sí las dudas en cuanto a la ubicación efectiva de la edificación y la finca registral.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, debemos partir de que se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva terminada sobre una finca sobre la que se solicita la rectificación de su superficie, lo que implica que deba analizarse conjuntamente la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de la finca y de la declaración de obra nueva.

En el presente caso, la registradora 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 en 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».

Por su parte, en aplicación de esa misma idea, la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas 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 lista de coordenadas de la parcela, para lo cual habrá de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en la Resolución de 6 de septiembre de 2016, se razonó 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.

5. En el presente caso, sentada la necesidad de la previa inscripción de la georreferenciación de la finca, para poder comprobar que la georreferenciación de la obra que se declara se ubique íntegramente dentro de aquélla, lo cual a su vez conlleva la necesidad de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora alega como causa para no tramitarlo la invasión del dominio público, según le resulta de la apreciación visual de la ortofoto.

Ahora bien, como declaró la Resolución de 5 de abril de 2022, debe el registrador aclarar en su nota de calificación negativa si tal supuesta invasión del dominio público deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía; pues, de hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que, con sus alegaciones, puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. Y es que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2024, las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente para impedir su tramitación, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante su desarrollo. De no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda a la vista de lo actuado.

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 al Ayuntamiento para que, en su caso, alegue lo que a su derecho convenga sobre la invasión de la calle. 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.

6. Y esta misma conclusión es aplicable a la supuesta invasión de finca colindante por el este, puesto que, por una parte, el registrador ni siquiera habla de invasión de finca registral alguna, sino tan sólo de «finca colindante» por el este, lo cual hace suponer que se refiere a la simple apreciación visual de la ortofotografía. Por tanto, no hallándonos ante el supuesto de invasión de finca registral concreta, y, aunque fuera tal caso, no estando su georreferenciación inscrita, no puede presumirse que tal finca tenga una precisa ubicación y delimitación geográfica conforme a los artículos 10 y 38 de la Ley Hipotecaria que impidiera, por razón del principio de prioridad registral, tramitar siquiera un procedimiento de georreferenciación de finca registral.

Por lo tanto, no estamos ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que lo procedente es tramitar el mismo con citación a quien el registrador pueda intuir ser el titular extrarregistral de tal finca colindante, para que pueda alegar lo que a su derecho convenga, pues esta duda de la registradora puede disiparse o confirmarse con la actuación del referido colindante tras su notificación, con la consiguiente calificación a la vista de la tramitación del expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación, pero sólo en cuanto ésta deniega el inicio del

procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por una supuesta invasión de dominio público o de fincas que sólo resulta de una apreciación meramente visual y subjetiva de la ortofotografía, y que no resulta, en cambio, del contraste geométrico con el dominio público deslindado ni con georreferenciación inscrita alguna, debiendo por tanto tramitarse tal procedimiento, sin perjuicio de la calificación registral que proceda a la vista de todas las actuaciones que resulten de la tramitación del mismo.

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