

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12827** *Resolución de 8 de octubre 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 Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don C. M. R. G., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo, número 2, doña María López Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 20 de febrero de 2020, con firma legitimada el mismo día ante el Notario de Madrid don Francisco Javier Gardeazábal del Río, don C. M. R. G., cotitular de la finca registral 633 de Manzanares, solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca y la consiguiente modificación de su descripción, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, número 2, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

#### «Hechos

En la mencionada instancia, don C. M. R. G., con DNI y NIF (...), como cotitular de la finca registral número 633 de Manzanares el Real (Madrid), expone su intención y solicitud de completar la descripción literaria de la citada finca 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.

La citada finca registral tiene, según su historial hasta la fecha de esta calificación, la siguiente descripción literaria:

«... Urbana.–Vivienda Unifamiliar señalada (...) en término de Manzanares el Real (Madrid), al sitio (...). –Consta de una sola planta con un garaje semisótano aprovechando el desnivel del terreno, cubierta de pizarra y uralita. –Se halla distribuida en distribuidor, estar-comedor, cocina, aseo, baño, cuatro dormitorios y un pequeño almacén o despensa, con una superficie todo ello de ciento diez metros seiscientos noventa y cinco centímetros cuadrados. –Porche cubierto de una superficie de veintiséis metros veintiocho decímetros cuadrados. –Y el Garaje en semisótano de una superficie de sesenta y un metros sesenta decímetros cuadrados.–Todo ello se halla ubicado en parcela con una superficie total de tres mil doscientos treinta y dos metros cuadrados (3.232,00 m<sup>2</sup>), estando destinado lo no edificado a accesos y zonas verdes. –Linda todo ello: por el Norte, en línea de cuarenta y un metros, con terrenos de la finca de que procede; por el Sur, en línea de setenta y cuatro metros cincuenta centímetros, con calle (...), donde tiene entrada; por el Oeste, en línea de sesenta y dos metros sesenta centímetros, con terrenos de la finca de procedencia; y por el Este, en línea de cincuenta metros cincuenta centímetros, con calle (...), donde tiene su entrada principal.–...»

Para mejor entendimiento se indica que la ubicación de la finca según el Registro es calle (...), la cual quedó incorporada al historial mediante la inscripción 4.ª de fecha 7 de enero de 2020. Y según Catastro la ubicación de la finca es calle (...)

La superficie inscrita en el Registro son tres mil doscientos treinta y dos metros cuadrados (3.232,00 m<sup>2</sup>), y según el Catastro la superficie son tres mil ochocientos trece metros cuadrados (3.813,00 m<sup>2</sup>), lo que representa una gran diferencia, concretamente cercana al 20%, lo cual parece del todo excesivo para el procedimiento que quiere iniciar el interesado.

Igualmente, los linderos de la finca según Registro y Catastro (estos últimos medidos con la herramienta que Catastro presta en su sede electrónica, por tanto, como la herramienta se utiliza por medio de dispositivo de entrada que no se ajusta a los vértices reales, no se obtiene una precisión total, pero sirve para entender las diferencias):

– Norte: Registro: cuarenta y un metros cuadrados (41,00 m<sup>2</sup>), con terrenos de la finca de que procede. Catastro: cuarenta metros ochenta y ocho decímetros cuadrados (40,88 m<sup>2</sup>), con finca ubicada en calle (...), con RC: 5901202VL2150S0001WL. Finca Registral: tras búsquedas en el fichero registral, parece corresponderse con la registral número 632 de igual término.

– Sur: Registro: setenta y cuatro metros cincuenta decímetros (74,50 m<sup>2</sup>), con calle (...), donde tiene entrada. Catastro: setenta y ocho metros cuatro decímetros cuadrados (78,04 m<sup>2</sup>), con calle (...)

– Oeste: Registro: en línea de sesenta y dos metros sesenta decímetros cuadrados (62,60 m<sup>2</sup>) con terrenos de la finca de procedencia. Catastro: cincuenta y dos metros doce decímetros cuadrados (52,12 m<sup>2</sup>), con finca ubicada en calle (...), con RC: 5901204VL2150S0001BL. Finca Registral: tras búsquedas en el fichero registral, parece corresponderse con la registral número 516 de igual término, segregada de la misma matriz que la que nos ocupa mediante escritura otorgada el día 11 de octubre de 1957.

– Este: Registro: en línea de cincuenta metros cincuenta decímetros cuadrados (50,50 m<sup>2</sup>), con calle (...), donde tiene su entrada principal. Catastro: ochenta y un metros noventa y cinco decímetros cuadrados (81,95 m<sup>2</sup>), con la indicada calle (...)

Con estas apreciaciones previas, se hace constar que las fincas colindantes y casi todas las aladañas ubicadas en la zona, provienen por segregación de una única matriz, la registral número 159 de Manzanares el Real, segregadas más o menos en las mismas fechas, por lo que igual existirá en la documentación del Ayuntamiento algún tipo de plano de la parcelación que pueda arrojar algo de luz a esta operación. Analizando los metros con que vienen registradas esas fincas de la zona y las superficies que dimanan del Catastro, se observa que existen diferencias en prácticamente todas ellas, siendo, además, que en finca colindante se aprecia una diferencia prácticamente del 20%. Con la documentación obrante en este Registro, y la resultante del Catastro es imposible acceder a lo solicitado por el interesado, puesto que la inscripción de la base gráfica derivaría en una rectificación de superficie con un margen elevado, y observando el Catastro de la propia finca que nos ocupa y las citadas de la zona se aprecia claramente que existen inexactitudes de todos los tamaños en sus documentaciones, por tanto no es posible acometer la inscripción de base gráfica pretendida por el interesado sin que aparezcan dudas fundadas, y sin que se pueda alcanzar la seguridad suficiente para los terceros.

Además, en la planimetría catastral no se aprecian con suficiente claridad las tapias o lindes de las parcelas, hecho éste que no hace otra cosa que añadir más dudas a la operación ya que en parcelas tan grandes una ligera desviación en las lindes puede acarrear una medición totalmente errónea en un porcentaje más grande del asumible como error «técnico».

Por todo lo expuesto, y apreciándose dudas fundadas sobre la identidad o exactitud de lo pretendido por el solicitante en la instancia objeto de esta calificación, suspendo su inscripción, sin darse inicio, por tanto, al procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esas dudas fundadas aparecen al tratar de encontrar la correspondencia entre la representación gráfica pretendida, dimanante de la catastral, y

la finca inscrita, existiendo una gran diferencia de superficies al comparar los recintos, siendo que la rectificación de superficie podría representar una posible invasión del dominio público, visto que la linde del Este, que es la vía pública tiene una medición sensiblemente distinta en el Registro y en el Catastro. Esto también ocurre en la linde del Oeste, aunque con menos diferencia también en una cantidad reseñable que no puede considerarse error de transcripción o similar. Cabe mencionar también que el mero hecho de que la descripción registral contenga mediciones de linderos tan exactos hace pensar que lo pretendido por el interesado puede contener algún tipo de inexactitud que está siendo imposible de detectar con la documentación disponible y/o aportada.

Como se puede observar en la transcripción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria que se inserta seguidamente, existirá correspondencia entre representación gráfica y finca registral cuando ambos recintos se refieran a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la superficie inscrita, y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes; siendo que, como se ha expuesto anteriormente, existen diferencias superiores a ese 10% de diferencia, pero es que, además, la correcta identificación del perímetro de la finca no se puede alcanzar por los motivos detallados anteriormente en linderos, y por las diferencias observadas en las superficies de las fincas colindantes, o de la zona, que proceden de una misma matriz.

«Fundamentos Derecho:

– El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.

– El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la correcta identificación de la finca y posibilidad de la inscripción de su base gráfica catastral, que copiado literalmente dice así:

«(...»

– El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuanto al procedimiento a seguir para la inscripción de bases gráficas, que copiado literalmente dice así:

«(...»

\* En conjunción con 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, en la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

En virtud de todo lo relacionado anteriormente, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción de la relacionada instancia privada, indicándose que la vía del artículo 9.b) no parece ser útil para obtener lo pretendido por el interesado.

[notificación y oferta de recursos]

Colmenar Viejo, a 22 de junio de 2020.

>>> FIRMA DIGITAL Registradora.–María López Álvarez».

### III

Don C. M. R. G. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 8 de julio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día siguiente, en el que alega lo siguiente:

«Primero. La registradora indica que la ubicación de la finca en relación al número de la calle no coincide con el Catastro. Precisamente la certificación catastral podría servir de base para dicho cambio.

Según se desprende del propio Registro, la finca registral tiene asignada como referencia catastral, la misma que consta en el certificado catastral e informe de validación que se acompañaron a la instancia.

El art. 45 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece:

Artículo 45. (...).

Así el art. 48.2 de dicho texto legal: (...)

Por tanto, constando la referencia catastral en la finca registral que nos ocupa, no hay duda de que dicha finca ha cambiado su número de policía a la vista de la certificación catastral, dado que la misma consta en el Registro.

La propia nota de calificación hace constar que las fincas colindantes provienen de una única matriz, la registral número 159, por lo que ha sido modificado el número de policía también de las fincas colindantes. La mera comprobación de las colindantes que la propia nota de calificación en algún caso, identifica registralmente, disipa cualquier duda de que no se trate de la misma finca.

En este sentido la res. de 6 de julio de 2012 DGSJPF, en su fundamento 4:

«4. [...]

Si se acompaña la certificación catastral descriptiva y gráfica con expresión de los colindantes y del plano de la finca, permitirá calificar las dudas de identidad de la finca, pues aparecerán correlativamente los números de las diferentes fincas colindantes, a efectos de calificar la identidad de la finca respecto a ellas a pesar del cambio de número de calle solicitado. En todo caso, el número de la calle modificado sólo significa la constancia de la situación de la finca, no de la superficie ni de los linderos, para lo cual existen otros medios de constancia registral que no se plantean en este caso».

Segundo. La registradora en su nota de calificación dentro de las dudas fundadas se observa la afirmación de la gran diferencia, concretamente cercana al 20%, entre la superficie registral y la que se pretende inscribir, expresando literalmente «lo cual parece del todo excesivo para el procedimiento que quiere Iniciar el Interesado».

En este sentido son múltiples la [sic] resoluciones de la DGJFP afirmando la procedencia de dicho expediente independientemente de la rectificación solicitada.

Por todas ellas la Resolución DGSJFP de 17 de noviembre de 2015, en un supuesto en que se producía un exceso en la finca reflejándose un incremento desde los 89.618,65 m<sup>2</sup> hasta los 131.062,14 m<sup>2</sup>, siendo el exceso superior al 40% de la superficie original que constaba en el Registro, es clara en cuanto a la Idoneidad del procedimiento del artículo 199 LH en su fundamento de derecho 8:

«B. Y, finalmente, es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulada en el nuevo artículo 1.99 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para Inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya Inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ella incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderas fijas, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa.»

Por tanto, la afirmación de que el procedimiento que se quiere iniciar es «del todo excesivo» carece de fundamentación jurídica.

Tercero. Respecto a la diferencia de linderos con el Catastro cabe decir que el análisis comparativo de los linderos del Registro con el Catastro realizado en la nota de calificación no se entiende por cuanto, en ningún caso se indica invasión de colindante y además precisamente lo que se pretende, es tal rectificación. Lógicamente si coincidieran no sería necesario ir a tal procedimiento en cuanto a esta modificación.

Además, se observa que se indican las líneas colindantes en superficie (¿metros cuadrados?) y no en metros lineales, lo que hace más confuso todavía entender tal comparativa.

En todo caso, y retirando lo indicado en el punto primero, la manera de disipar tal duda sería mediante la iniciación del procedimiento solicitado por el recurrente, es decir, el expediente del art. 199 LH.

Así la res. de 10 de abril de 2019 DGSJPF establece que la diferencia de linderos no impide la inscripción:

«6. Finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que «no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)».

Cuarto. En cuanto a que la finca tanto del expediente como las colindantes proceden por segregación de otra, la res de la DGSJPF de 16 de julio de 2018 establece:

«5. [...]»

Así, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2017 ya afirmó que «aun constanding ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017)».

Aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente toda vez que el motivo de denegación se limita a expresar que la finca procede por segregación de otra inscrita, junto con otras...

A la vista de ello, no puede mantenerse el defecto apuntado en primer lugar por el registrador en su nota de calificación.»

Quinto. Con relación a que en la planimetría catastral no se aprecian con suficiente claridad las tapias o lindes de las parcelas, no entendemos tal manifestación por cuanto las parcelas catastrales tanto en el plano como en sus datos están perfectamente deslindadas como así resulta de la propia certificación catastral, en la que no se puede albergar duda acerca del perímetro de la misma. Las parcelas catastrales están perfectamente definidas en cuanto a sus linderos como se puede deducir de la propia certificación catastral.

La DGSJFP en su resolución de 12 de junio de 2018, en cuyo caso se analiza la oposición de un colindante por ausencia de mojones, dicho centro directivo resuelve que:

«Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación de la registradora, en cuanto a la parcela 2.542 de la Zona Concentrada, se fundamenta en la presunta invasión de fincas colindantes, sin aportarse ningún principio de prueba que sirva de soporte a las oposiciones formuladas, pues como ya se ha afirmado no existe informe pericial que ponga de manifiesto la posible invasión alegada, limitándose a basar su oposición en la inexistencia de mojones;

[...]

Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas».

Sexto. Con respecto a la invasión de dominio público que indica la nota de calificación únicamente basa su duda en que «podría representar una invasión de dominio público», es decir sin concretar, y sin aportar documentación técnica que así lo indique.

Sin embargo, el recurrente aporta informe de validación gráfica positivo que en ningún caso indica Invasión de dominio público, por lo que tal afirmación de la nota de calificación carece de base.

Por tanto, no hay razón para pensar que la finca invade dominio público únicamente porque la vía pública tiene una medición distinta en el Registro y en el Catastro, ya que eso no determina tal invasión.

En todo caso, la res de 16 de julio de 2018 aborda esta situación. Así en su fundamento 6:

...En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la ley Hipotecaria que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de las dudas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

En el mismo sentido la resolución de 28 de noviembre de 2019:

«6. Lo mismo cabe decir en cuanto al dominio público colindante no inscrito. Así se ha pronunciado este Centro Directivo, afirmando que en caso de dudas de invasión del dominio público resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del expediente correspondiente.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente.

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la realización de las actuaciones previstas en el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho expediente.»

Pero además, y a efectos informativos se hace constar que el recurrente ha obtenido licencia de segregación firmada digitalmente el 5 de junio de 2020, con Cód. validación: (...) (Verificación: [https:// manzanareselreal.sedelectronica.es/](https://manzanareselreal.sedelectronica.es/)) de la que resulta que La Finca Registral se identifica con la Finca Catastral por parte del Ayuntamiento de Manzanares el Real, y en la que el propio técnico del citado Ayuntamiento manifiesta:

«Visto el informe Favorable emitido por el Arquitecto Municipal, con fecha B de mayo de 2020, que determina lo siguiente:

[...]

Se solicita una segregación de una finca urbana que, según nota simple tiene 3232.00 m<sup>2</sup>, pero, tanto catastralmente como en el topográfico aportado, la finca cuenta con 3813.00 m<sup>2</sup>, superficie que es la que se utiliza para realizar la segregación.

Este técnico entiende que se debería registrar esa superficie previo a la concesión de la segregación, ya que con posterioridad a su concesión se solicitará construir, y en los proyectos constará la superficie de la segregación que pueden tener incongruencias con las notas simples que se soliciten al promotor en su día.»

Por tanto y en todo caso, queda desvirtuada la posibilidad de invasión de dominio público municipal.

Séptimo. La iniciación del procedimiento del art. 199 LH entiende el recurrente que en el presente caso es de carácter obligatorio, a la vista de las dudas expresadas por la registradora.

En tal sentido la citada Resolución de 28 de noviembre de 2019, para un caso de agrupación, entiendo que en caso de existir dudas cabe por parte del Registro de oficio, la tramitación del expediente del artículo 199 LH:

«5. Esta Dirección General ha señalado que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del expediente, como sucede en el caso que nos ocupa, evitando así dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 o 9 de junio de 2017). No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el caso de este recurso, el registrador expone fundamentamente una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente.

En efecto, en primer lugar, la magnitud de la diferencia de superficie no puede impedir la tramitación del expediente salvo que concurra una desproporción tal que impida identificar el recinto a que se refiere la finca registral con la representación gráfica (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018 o 17 de octubre de 2019), lo cual no sucede en este expediente, ni tampoco la nota de calificación se pronuncia en este sentido.

[...]

En tercer y último lugar, procede recordar que, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, en diversas resoluciones de este Centro Directivo que invoca el recurrente (cfr. «Vistos»), ya se afirmó que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa

concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia».

Además, las dudas de que la representación gráfica de una finca invada otra colindante de la cual procede por segregación, al no constar inscrita la representación gráfica de ésta, carecen de la precisión y exactitud necesaria como para descartar «ab initio» la tramitación de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo necesaria la intervención del titular colindante, tal y como alega el recurrente, para determinar si efectivamente existe perjuicio al mismo.»

En el mismo sentido la reciente resolución de 15 de enero de 2020 DGSJFP.

Por último, es reiterada la doctrina de la DGSJFP en múltiples resoluciones que las dudas fundadas del registrador han de estar motivadas y fundadas en criterios objetivos y razonados».

#### IV

La registradora de la propiedad de Colmenar Viejo número 2, 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, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 8 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017, 16 de mayo de 2018, 31 de julio de 2018, 22 de octubre de 2018, 28 de noviembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 17 de junio de 2019, 4 de diciembre de 2019 y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2020, 19 de febrero de 2020, 20 de marzo de 2020 y 15 de junio de 2020.

1. Solicitada en instancia privada la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de una representación gráfica catastral, la registradora suspende la operación solicitada sin iniciar dicho expediente oponiendo dudas de identidad, resumidamente, por los siguientes motivos:

- Por existir un cambio en la numeración de la calle no acreditado.
- Por considerar que la diferencia de superficie es excesiva.
- Por existir una posible invasión de dominio público.
- Por estar delimitados con precisión los linderos en el Registro.

2. 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. Dicho precepto dispone 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. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

3. 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.

Debe recordarse, además, que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 (entre otras) que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

4. Procede, por tanto, analizar si los motivos esgrimidos por la registradora justifican la negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, la circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca. La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siendo la referencia catastral el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble

inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, por lo que ninguna duda puede albergarse sobre este extremo.

En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación». Por tanto, la calificación no puede mantenerse en lo relativo a la improcedencia de la tramitación por considerar excesiva la diferencia superficial.

Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la afectación al dominio público no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente. Más aún cuando la representación gráfica que pretende inscribirse respeta este dominio público según resulta representado en una cartografía oficial como es la Catastral que goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3.3 Ley del Catastro).

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.

Y sin que proceda tomar en consideración los documentos no aportados al tiempo de emitirse la calificación, ya que es doctrina reiterada de esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que debe prescindirse para la resolución del recurso de los documentos aportados con el escrito de su interposición pero que no tuvo a la vista el registrador en el momento de calificar, quedando a salvo la posibilidad de su presentación en el Registro para que pueda el registrador, una vez examinados, emitir una nueva calificación.

Finalmente, en lo que se refiere a la delimitación precisa de los linderos según la descripción registral, hay que destacar que, a pesar de la expresión de mediciones de los respectivos tramos, no deja de ser un mero indicio que no puede impedir la tramitación del expediente. Y ello considerando, por una parte, que no puede equipararse tal precisión a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de

la finca con sus consiguientes efectos legitimadores y, por otra, que la discrepancia más relevante entre tales mediciones y la representación gráfica catastral aportada se observa precisamente en el lindero correspondiente a la Administración Pública (calle), por lo que será necesaria su intervención en el procedimiento para despejar las dudas de invasión en los términos ya indicados.

5. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 8 de octubre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.