

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15174 *Resolución de 9 de julio de 2024, 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 Monóvar, por la que se deniega la inscripción de una declaración de obra nueva y la georreferenciación de la finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña B. M. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Monóvar, doña Isolda Vilches Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de una declaración de obra nueva y la georreferenciación de la finca, con la consiguiente rectificación de superficie, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Mediante escritura pública de declaración de obra nueva autorizada el día 30 de noviembre de 2023 por el notario de Monóvar, don José María Navarrete Vallejo, con el número 2.027 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la misma y de la georreferenciación que se correspondía con la identidad de la finca registral número 31.180 del término de Pinoso, mediante un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La finca medía, según el Registro de la Propiedad, 1.017 metros cuadrados y, según la georreferenciación alternativa en archivo GML incorporado a la escritura con el correspondiente informe catastral de validación técnica, 1.033,84 metros cuadrados.

II

Presentada el día 15 de diciembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Monóvar, causando el asiento de presentación 614 del Diario 155, la registradora procedió a tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y fue objeto de la siguiente nota de notificación:

«Tipo documento: escritura de obra nueva.
Libro Entrada: 4786/2023.
Libro Diario: Asiento 614, Diario 155.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento de la escritura de obra nueva terminada autorizada por el notario de Monóvar D. José-María Navarrete Vallejo, el día treinta de noviembre de dos mil veintitrés con el número de protocolo 2.027 y presentada en este Registro el quince de diciembre de dos mil veintitrés, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos

– En base a la citada escritura, se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca registral 31.180 de Pinoso propiedad de Dña. B. M. C., y como

consecuencia de ello, la incorporación al folio real de la finca de la representación gráfica georreferenciada de la misma mediante la tramitación del procedimiento que regula el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

– En la tramitación de dicho procedimiento, se procedió a efectuar las notificaciones correspondientes a posibles colindantes registrales y catastrales, entre ellos a los titulares registrales 31.179 de Pinoso.

– Con fecha 29 de enero de 2024, se presenta en este Registro por dichos colindantes escrito de alegaciones e informe topográfico de la parcela 455 del polígono 19 de Pinoso, correspondiente a la finca registral 31.179, completado con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con CSV: (...) firmado por técnico competente.

– Analizada la base gráfica alternativa aportada por los alegantes mediante la aplicación informática auxiliar utilizada en este Registro y una vez plasmadas las coordenadas georreferenciadas de la parcela colindante superpuestas con las de la base gráfica que se pretende inscribir relativa a la finca registral 31.180 de Pinoso, se aprecia una invasión de la finca colindante, en la franja medianera que comparten ambas fincas, linderos norte-sur.

Por ello, no es posible inscribir la base gráfica de la finca registral 31.180 de Pinoso y consecuentemente tampoco la declaración de obra sobre dicha finca, al generarse dudas de identidad sobre la delimitación geográfica de la citada finca, al ser controvertida la titularidad de la franja que separa ambas fincas.

Fundamentos de Derecho

Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; artículos 45 y 51 del Reglamento Hipotecario; Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de octubre de 2015 y 23 de septiembre de 2020.

En cuanto a la inscripción de la base gráfica, su carácter potestativo resulta de lo dispuesto en el artículo 9. b) párrafo segundo LH, al disponer que: “Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.”

Y en cuanto a la coincidencia parcial de la base gráfica cuya inscripción se pretende, con otra ya inscrita, el artículo 199.1 LH dispone en su apartado cuarto “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.”

No se toma anotación preventiva por defecto subsanable al no haberse solicitado por el presentante.

Contra esta decisión (...)

Monóvar a fecha de la firma digital.–La registradora Fdo. Isolda Vilches Rodríguez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isolda Vilches Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Monóvar (Monòver) a día uno de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. M. C. interpuso recurso el día 11 de abril de 2024 mediante escrito en el que formulaban las siguientes alegaciones:

«Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que “se aprecia una invasión de la finca colindante, en la franja medianera que comparten ambas fincas, lindero Norte-Sur.”, ello en base al escrito de alegaciones presentado por Don F. M. F. y Doña A. M. V. C., Propietarios de la finca Registral colindante n.º 31.179 y del informe de medición georreferenciado [sic] aportado con dicho escrito de alegaciones donde se opone a la inscripción de la base gráfica de la finca registral 31.180 de Pinoso y en consecuencia la escritura de declaración de obra nueva existente en dicha finca, presentada por esta parte.

Segundo. Considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que el informe de levantamiento topográfico de parcela rústica Finca Registral N.º 31.179 emitido por Don A. N. B. adolece de inexactitudes lo que arroja, sin duda, una medición inexacta de la referida parcela, que producen error en la Sra. Registradora y que suponen un grave perjuicio para mi representada.

Ello en base a los siguientes motivos:

En primer lugar, ambas parcelas se encuentran perfectamente delimitadas mediante mojones e hitos, hecho este omitido en el referido informe el cual se refiere única y exclusivamente a acirates (caballones, taludes, ribazos), muros y alambradas; resultando evidente que no se han tenido en cuenta dichos mojones e hitos, signos físicos objetivos y fácilmente comprobables, a la hora de fijar el lindero de ambas propiedades.

Precisamente en el lindero donde ambas propiedades colindan se hayan instalados dichos mojones o hitos y además por el propietario colindante se estableció ya en su día Un vallado parcial de su propiedad que discurre por la parte inferior del talud o ribazo, por lo que la citada finca del Sr. M. F. se encuentra por el lindero colindante con la de mi propiedad perfectamente delimitada por tres elementos delimitadores, hitos o mojones, un talud o ribazo y un vallado parcial instalado por el propio alegante.

A ello hemos de añadir la existencia de un camino privado de acceso a la finca de mi propiedad y que discurre por la misma y a lo largo de todo el viento Norte de la misma hasta el fondo, rodeando parcialmente por el viento Oeste la finca colindante.

El solapamiento en las parcelas resultante que se dice existente en dicho viento o lindero sin duda afectaría a la propiedad de dicho camino cuando en modo alguno puede resultar afectado por dichas alegaciones injustificadas al ser de propiedad exclusiva de mi propiedad (...).

En segundo lugar, y con respecto a la finca de mi propiedad el viento o lindero Oeste, es decir el lindante con la carretera (...) se encuentra perfectamente delimitado, por sus coordenadas georeferenciadas [sic], tanto en el punto colindante con la parcela del alegante (Viento Norte) como en el Viento Sur, y ello mediante el Informe Técnico de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible de la Generalitat Valenciana de fecha 06/03/2023 Exp Pat 19/23 y que tuvo entrada en este Registro de la Propiedad al que me dirijo con el N.º 114 del libro de entrada en fecha 11/01/2023 (...).

Dichas coordenadas no resultan coincidentes con las que constan en el levantamiento topográfico aportado de contrario (...).

En tercer lugar, el Lindero Oeste de la finca del Srs. M. F. y V. C. en el lugar donde colinda con mi propiedad y donde manifestamos la existencia de un vallado parcial de la misma se encuentra en parte (esquina) circundada por el camino anteriormente referido, además de amojonada, por lo que dicho lindero se encuentra perfectamente definido.

Abundando en lo anterior, en el lindero Oeste existe una hilera de arbolado propiedad de los Sres. M. F. y V. C. que igualmente delimitan los linderos y extensión de su parcela (...)

Del informe aportado de contrario se puede observar en la Hoja 3 del Levantamiento Topográfico Plano Planta General Ortofoto que en el lindero Oeste no se ajusta a la realidad física de la finca, retranqueándose hacia el interior de la misma sin motivo ni justificación alguna para con posterioridad los metros descontados en el viento Oeste situarlos en el viento Sur (el colindante con mi propiedad) todo ello hasta completar los metros que arroja la medición; y ello en previsión de un futuro retranqueo con motivo de la existencia de la carretera (...) y la minoración de la superficie de dicha finca por debajo de los preceptivos 10.000 metros necesarios para la obtención de licencia de edificación.

Tercero. Que hallándose perfectamente definidos los linderos de la Finca Registral 30.180, y en concreto el viento Norte mediante diversos elementos físicos que no se hacen constar en el referido informe de medición georreferenciada [sic] como son los mojones, talud, camino y vallado, además del informe técnico de la Dirección General de Carreteras que establece los puntos exacto [sic] en la colindancia entre ambas propiedades resulta patente la inexactitud en el informe aportado por Don F. M. F. acompañando a las alegaciones presentadas.

Considera la parte recurrente que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador en base a la documentación técnica inexacta aportada por la parte alegante, solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación en la calificación negativa de inscripción de la base gráfica de la finca registral 31.180 de Pinoso y en consecuencia la escritura de declaración de obra nueva otorgada ante el Notario de esta ciudad D. José María Navarrete Vallejo, en fecha de Noviembre de 2023, con número 2027 de su protocolo (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 16 de abril de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2012, 17 de octubre de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de marzo y 19 de julio de 2016, 31 de julio de 2018 y 4 de enero, 23 de abril y 24 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 2 de diciembre de 2020, 10 de noviembre y 22 de diciembre de 2021, 19 de enero y 12 de julio de 2022, 29 de marzo, 24 de mayo, 12 de julio, 27 de septiembre, 29 y 30 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 20, 24 y 27 de febrero, 26 de marzo y 11 de abril y 26 de abril de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva y la incorporación de la georreferenciación de la finca sobre la que se declara, con la consiguiente rectificación de la descripción de la finca 31.780 del término de Pinoso, que de 1.017 metros cuadrados pasa a 1.033,84 metros cuadrados, diferencia inferior al 10 % de la cabida inscrita.

2. Presentada dicha escritura en el Registro, aportándose una georreferenciación alternativa con informe de validación gráfica de contenido positivo, del que resultan titulares registrales y catastrales afectados, la registradora inicia la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. En su tramitación el colindante por el lindero norte de la finca objeto del expediente, que es titular registral de la finca 31.179, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 03105A019004550000WK, con una superficie en el Catastro de 10.011 metros cuadrados y en el Registro de 10.005 metros cuadrados, se opone a la inscripción de la georreferenciación, porque se invade parcialmente la finca de su propiedad, alegando además la inexactitud catastral, aportando un informe topográfico con la correspondiente georreferenciación alternativa en apoyo del contenido de su alegación.

3. Con base en esa oposición, la registradora deniega la inscripción de la obra nueva y de la georreferenciación de la finca, puesto que una vez plasmadas las coordenadas georreferenciadas de la parcela colindante superpuestas con las de la base gráfica que se pretende inscribir de la finca registral 31.180 de Pinoso, se aprecia una invasión de la finca colindante, en la franja medianera que comparten ambas fincas, linderos norte-sur.

4. Contra dicha nota de calificación recurre el titular registral, alegando en su escrito de interposición del recurso el carácter inexacto de la georreferenciación alternativa aportada por el colindante, estando su finca delimitada por mojones, que no hay invasión de dominio público, pues ya se ajustó a la delimitación de la carretera por el lindero oeste, y a que la alegación del colindante tiene por objeto evitar que cuando la finca 31.179 se adecue al retranqueo derivado de la alineación de la carretera, la finca no pierda los 10.000 metros cuadrados que necesita para construir.

5. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, debe diferenciarse la inscripción de la declaración de obra nueva y la inscripción de la georreferenciación.

6. Respecto de la inscripción de la georreferenciación, tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

7. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Además, la doctrina de esta Dirección General respecto a la oposición de los colindantes, manifestada en resoluciones como la de 24 de febrero de 2024, es reiterada en el sentido de que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como se desprende del

párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. Pero, esa especial consideración de la alegación planteada por el titular registral de una finca colindante con la que es objeto del expediente no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, pero permite al registrador fundarse en la misma y en el contenido del Registro para fundar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca.

8. En el presente caso, la registradora funda su nota de calificación en las alegaciones de las partes, que alegan invasión de finca colindante. A la vista de las georreferenciaciones alternativas de la finca objeto del expediente, aportada a la escritura calificada, y de la aportada por el colindante para fundar se alegación, se observa que el técnico de la finca objeto del expediente no ha ajustado el trazado norte del lindero a la línea superior al extremo del camino o servidumbre de paso, solapando parcialmente con la parcela catastral por el lindero norte, la cual se corresponde con la finca registral 31.179. Por ello, la posición del colindante que presenta la alegación merece la especial consideración que le concede la doctrina de esta Dirección General.

9. Además, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 22 de diciembre de 2021: «la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con documentación cartográfica y afirmaciones bastante precisas sobre las inexactitudes de la cartografía catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa presentada respecto a parte de la parcela de su propiedad, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros». Y ello también ocurre en el presente caso, puesto que el alegante invoca la inexactitud de la georreferenciación catastral y presenta una alternativa, que parece ajustarse más a la realidad física que se observa a través de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, situando la linde junto al camino de acceso entre ambas heredades.

10. El alegante invoca la invasión de su parcela y finca registral correspondiente, y estando legitimado para ello, la registradora puede tomar en consideración sus alegaciones para fundar su nota de calificación, como permitió la Resolución de 26 de marzo de 2024, cuando declara que si bien, como señala el 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 no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no significa que no pueda el registrador tener en cuenta tales alegaciones para formar su juicio. Por ello, la nota de calificación de la registradora es ajustada a Derecho, desde el punto de vista material y formal, pues la registradora funda objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca. Como también ha declarado reiteradamente esta Dirección General en varias Resoluciones, como la de 12 de julio de 2023, las dudas registrales han de 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, como en el presente caso. El juicio de identidad de la registradora no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como ha exigido reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de abril de 2024, entre otras. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 26 de abril de 2024 declaró que no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

11. De dichas dudas, además puede resultar un indicio latente de contienda judicial y como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 o 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez

procedimental del expediente. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia. Y, según las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2023 y 20 de febrero de 2024, ni el expediente del artículo 199, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral negativa es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre interesados, debe resolverse por los tribunales de Justicia.

12. Respecto a la declaración del recurrente, cuando afirma: «en primer lugar, ambas parcelas se encuentran perfectamente delimitadas mediante mojones e hitos, hecho este omitido en el referido informe el cual se refiere única y exclusivamente a acirates (caballones, taludes, ribazos), muros y alambradas; resultando evidente que no se han tenido en cuenta dichos mojones e hitos, signos físicos objetivos y fácilmente comprobables, a la hora de fijar el lindero de ambas propiedades», no puede ser mantenida por esta Dirección General, pues como declaramos en la Resolución de 27 de septiembre de 2023, para considerar adecuadamente delimitada una determinada parcela no es determinante el hecho de que, físicamente, la misma esté acotada por mojones o piquetas. Haría falta acreditar que éstos han sido colocados con el consentimiento de los colindantes, consentimiento que transforma una mera situación física en sustancia jurídica, pues la aparente realidad física no es la que proporciona la seguridad jurídica. Pero, además de la aparente realidad física tampoco resulta que el lindero delimitador de ambas fincas esté perfectamente delimitado por los elementos delimitadores, puesto que la apariencia de la georreferenciación parece delimitar un solape parcial con la finca colindante por el norte.

13. También afirma el recurrente, en su escrito de interposición del recurso, «la existencia de un camino privado de acceso a la finca de mi propiedad y que discurre por la misma y a lo largo de todo el viento Norte de la misma hasta el fondo, rodeando parcialmente por el viento Oeste la finca colindante». Precisamente, dicho camino se respeta por la georreferenciación alternativa presentada por el colindante alegante, utilizando dicho camino como accidente separador de la propiedad de las dos fincas. Sin embargo, la georreferenciación alternativa aportada por el promotor del expediente y recurrente, se limita a modificar el lindero oeste, para adaptarse a la declarado en el informe de carreteras de la Generalitat Valenciana, pero no modifica la configuración del lindero norte de la parcela catastral, que parece introducirse en la configuración de la parcela colindante por el norte, afectando a su configuración perimetral, que resulta disminuida. Ciertamente, la georreferenciación alternativa presentada por el colindante alegante no sería conforme a lo manifestado por la Generalitat Valenciana en su informe, pero dicha cuestión no se ventila en el presente expediente.

14. Respecto a la afirmación, hecha en el citado escrito de interposición del recurso, cuando declara que el informe técnico aportado por el alegante «en el lindero Oeste no se ajusta a la realidad física de la finca, retranqueándose hacia el interior de la misma sin motivo ni justificación alguna para con posterioridad los metros descontados en el viento Oeste situarlos en el viento Sur (el colindante con mi propiedad) todo ello hasta completar los metros que arroja la medición; y ello en previsión de un futuro retranqueo con motivo de la existencia de la carretera (...) y la minoración de la superficie de dicha finca por debajo de los preceptivos 10.000 metros necesarios para la obtención de licencia de edificación», no puede ser compartida por esta Dirección General, puesto que la misma es una elucubración del recurrente sobre la que no aporta justificación alguna y que revela la existencia de un indicio de contienda, a resolver por los tribunales, por no tener carácter contradictorio el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que tampoco hay trámite de prueba. En cuanto a su no ajuste a la realidad, precisamente, quien ajusta su georreferenciación al camino, que parece delimitar la propiedad de las dos fincas, es el alegante.

15. El límite del ámbito de aplicación de la discordancia con la realidad física que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así lo

señalaron las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre 2014, 21 de marzo de 2016 o 2 de diciembre de 2020, entre otras, al declarar: «a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto de cabida declarado».

En el presente caso, la georreferenciación aportada por el promotor de expediente altera la realidad física amparada por el folio registral, en cuanto al lindero norte de la finca objeto del expediente, al incluir en la superficie de la finca objeto del expediente una franja de terreno al norte el camino delimitador, que está incluida en la finca registral que se corresponde con la parcela 455, sin cumplir con los requisitos legales para ello, siendo aplicable la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, en cuanto que entiende que la oposición del colindante evidencia una situación de controversia sobre la titularidad sobre la franja discutida. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, no compete a la Dirección General, en vía de recurso, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada por el promotor, o soluciones transaccionales entre colindantes.

16. Respecto de la inscripción de la obra nueva, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige que se acrediten las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de julio de 2018, las razones por las cuales el artículo 202 exige la georreferenciación de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación son, entre otras, permitir que el registrador pueda apreciar si la edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación y en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o por servidumbres públicas. En el presente caso, las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación se identifican y acreditan con el informe catastral de ubicación de construcciones. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, lo que ha de apreciar el registrador es que la superficie georreferenciada de la obra se ubica íntegramente dentro de la finca sobre la cual se declara la construcción.

17. Para ello, como han declarado las Resoluciones de 4 de enero y 23 de abril de 2019 o 12 de julio de 2022, además de la georreferenciación de la edificación, también es necesaria la de la parcela, para poder calificar que la edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la parcela y no se extralimite de ella. Para ello no basta una simple comparación aritmética entre la superficie de la edificación y la de la parcela, sino que el registrador debe efectuar una comparación geométrica espacial que precise dónde está exactamente ubicada la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la parcela y de las colindantes. Ahora bien, para que el registrador pueda exigir que se le aporte la georreferenciación de la parcela, e incluso exigir la tramitación del expediente del art. 199, es preciso: primero, que tenga

dudas acerca de la exacta ubicación de la edificación, en cuanto a si podría invadir fincas vecinas; y segundo, y dado que su juicio sobre este particular no puede ser arbitrario ni discrecional, habrá de motivar y fundamentar tales dudas; de lo contrario, es decir, si no ha justificado sus dudas y se ha limitado a pedir la georreferenciación de la parcela, su calificación negativa no puede mantenerse. En el presente caso, de la documentación aportada resulta que la edificación se ubica íntegramente en la superficie de la finca sobre la que se declara en la obra nueva, una vez superpuesta con la georreferenciación alternativa aportada por el colindante alegante.

18. Con esa situación, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, a menos que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar las dudas, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 10 de noviembre de 2021. Dudas que en el presente caso no se han emitido. Y ello porque la declaración de obra nueva no se contiene entre los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia esencial de la inscripción.

19. Por tanto, cumpliéndose todos los requisitos registrales y sustantivos para la inscripción de la obra nueva, puesto que no ha sido señalado defecto alguno respecto a la obra nueva, es aplicable la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de febrero de 2015 y 24 de octubre de 2019, aunque no sea inscribible una representación gráfica por existir dudas fundadas de invasión de finca colindante, es inscribible la obra nueva que al tiempo se declara, si cabe en la superficie de parcela que figura inscrita y la registradora no ha puesto objeción alguna acerca de la ubicación de la obra dentro de la finca registral.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación respecto a la denegación de la inscripción de la georreferenciación aportada, por posible por invasión de una finca colindante, pero debe procederse a la inscripción de la declaración de obra nueva, pues ninguna objeción respecto de ella se ha formulado en la nota de calificación.

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

Madrid, 9 de julio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.