

Georreferenciación de fincas en el registro de la propiedad

Graphic representation of properties in the land registry

por

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Registrador de la propiedad. Doctor en Derecho.

Catedrático (acreditado AQU).

Ex director general de los registros y del notariado.

Letrado adscrito a la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe pública.

Presidente de la RCDI.

RESUMEN: En este trabajo se analizan los procedimientos de inscripción de la representación gráfica en los Registros de la propiedad y se sistematiza la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública en la interpretación y aplicación de la ley 13/2015 de coordinación Catastro/Registro, que ha supuesto un cambio radical en Derecho registral, pues extiende los efectos de legitimación a los datos físicos cuando está inscrita la representación gráfica y coordinada con el Catastro.

ABSTRACT: *This paper analyses the procedures for registering graphic representations in property registries and systematises the doctrine of the General Directorate of Legal Security and Public Faith in the interpretation and application of Law 13/2015 on Cadastre/Registry coordination. This law has brought about a radical change in land registry law, as it extends the effects of legitimation to physical data when the graphic representation is registered and coordinated with the Cadastre.*

PALABRAS CLAVE: Georreferenciación. representación gráfica. registro de la propiedad.

KEY WORDS: *Georeferencing. graphic representation. land registry*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ROGACIÓN.—III. CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA.—IV. MEDIOS PARA LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE FINCAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—V. DENEGACIÓN DIRECTA SIN NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH.—VI. TRAMITACIÓN DEL ARTÍCULO 199 LH. VII. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.—VIII. IDENTIDAD DE FINCAS.—IX. LA REFERENCIA CATASTRAL NO SE EQUIPARA A LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA INSCRITA.—X. PRINCIPIO DE PRIMACÍA DE PRONUNCIAMIENTOS JURÍDICOS REGISTRALES SOBRE DATOS CATASTRALES.—XI. OPOSICIÓN DE COLINDANTES.—XII. OPOSICIÓN POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.—XIII. SERVIDUMBRES NO INSCRITAS NO IMPIDEN LA GEORREFERENCIACIÓN DEL RECINTO.—XIV. MOTIVACIÓN DE LA DENEGACIÓN DE POR PARTE DEL REGISTRADOR ANTE LA OPOSICIÓN DE COLINDANTES.—XV. EN CASO DE OPOSICIÓN DE COLINDANTE DEBE ESTE APORTAR JUSTIFICACIÓN GRÁFICA QUE PERMITA AL PROMOTOR SOLICITAR INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA RECORTADA.—XVI. DENEGACIÓN SI HAY DUDAS FUNDADAS DE INVASIÓN DE UNA FINCA INSCRITA, PERO EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN SIGUE VIGENTE PARA PODER LLEGAR A CONCILIACIÓN.—XVII. ARCHIVO DE LAS OPOSICIONES DE COLINDANTES.—XVIII. NO ESTÁ PREVISTO EL TRÁMITE DE TRASLADO AL PROMOTOR DEL EXPEDIENTE DE LAS ALEGACIONES DE LOS COLINDANTES.—XIX. EXCEPCIÓN A ESTA REGLA SON LAS ALEGACIONES CONFUSAS.—XX. NO CABE NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN A POSIBLES DESLINDES.—XXI. EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA. A. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL GRÁFICA. B. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL GRÁFICA. C. PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD REGISTRAL GRÁFICA. D. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.—XXII. POSIBLES ACTUACIONES DEL INTERESADO EN CASO DE DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA.—XXIII. LICENCIAS ADMINISTRATIVAS Y PRESCRIPCIÓN EN RELACIÓN A LOS ACTOS DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA.—XXIV. TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS.—XXV. CONCLUSIONES

I. INTRODUCCIÓN

Transcurridos 100 años de vida de la Revista Crítica de Derecho inmobiliario, los temas que se tratan en ella son bien distintos de los que se planteaban en sus comienzos. La sociedad era eminentemente rural, y los temas tratados en

relación al territorio eran fundamentalmente agrarios. Destacan así autores como CORRAL DUEÑAS, quien fue secretario de esta Revista durante muchos años. Basta con ver los trabajos que publicó para visualizar claramente el sentido agrario de los problemas plantados en la revista.¹

Hoy en día la referencia al territorio plantea temas más urbanos que rústicos. El planeamiento se ha erigido en referencia especial en los Registros de la propiedad. La injerencia del Derecho administrativo en el Derecho civil es cada vez más patente, y en los Registros de la propiedad cada vez son más numerosos los supuestos en que es exigible aportación de licencia o conformidad administrativa: segregaciones, parcelaciones, agrupaciones, divisiones materiales, complejos inmobiliarios en propiedad horizontal, obras nuevas y tantos otros supuestos son ejemplos de ello.

Al mismo tiempo la legislación ha ido corrigiendo uno de los tradicionales defectos del Registro de la propiedad, como es la ausencia de una adecuada planimetría. Hoy en día el Registro dispone de unas bases gráficas actualizadas por los propios interesados al definir el objeto del negocio inscrito, que hace incluso más fiable que otras bases gráficas oficiales, como el Catastro.

En este proceso ha sido definitiva la ley 13/2015, de 24 de junio, de coordinación Catastro/Registro. Yo tuve el honor de ser director general de los registros y del notariado, centro impulsor del proyecto de ley, hasta su aprobación final. La doctrina del Centro directivo de notarios y registradores en esta materia fue fundamental, dado que la aplicación de la ley ha dado lugar a muy numerosos recursos gubernativos, siendo la fuente principal de interpretación de aquélla.

Al conmemorarse los 100 años de la Revista, y dada mi adscripción a la Dirección General —actualmente de Seguridad jurídica y fe pública— en la coordinación de esta materia, mi humilde aportación es la de intentar sistematizar la doctrinal del Centro directivo en materia de inscripción de representaciones gráficas.

No cabe olvidar que la incidencia de la ley es de gran envergadura, hasta el punto de extenderse los efectos del sistema registral (los conocidos principios hipotecarios) a las descripciones y superficies de las fincas si se alcanza la coordinación del Registro con el Catastro. Ya no podrá alegarse la doctrina jurisprudencial antigua, ahora ya superada por la nueva legislación, de que los efectos de legitimación, prioridad o fe pública no se aplica a los datos de hecho.

Veamos las características principales del procedimiento de inscripción en el Registro de la propiedad de la representación gráfica de las fincas.

II. ROGACIÓN

El procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación.

Según el criterio del apartado segundo letra a) de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.

Esta representación gráfica georreferenciada voluntaria puede aportarse en relación a cualquier título traslativo o declarativo presentado en el Registro de la propiedad (herencias, compraventas, donaciones, etcétera).

Pero son supuestos de representación gráfica obligatoria, en los que no se exige rogación pues es preceptiva, los de inmatriculación de fincas (en los que la representación gráfica que debe aportarse es la catastral, salvo supuestos excepcionales de inconsistencias); y todos los de creación de nuevas fincas, en los que la representación gráfica a aportar será necesariamente alternativa a la catastral al no figurar la nueva finca en el Catastro (segregaciones, agrupaciones, divisiones, expropiaciones, obras nuevas finalizadas, reparcelaciones, concentración parcelaria).

En caso de expropiaciones no inscritas que hayan reducido la superficie de la finca, las operaciones que se formalicen sobre la finca resto serán inscribibles siempre que se identifique la finca resto mediante la aportación de su representación gráfica georreferenciada².

III. CALIFICACIÓN REGISTRAL GRÁFICA

La calificación registral gráfica está integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral; la incorporación de la georreferenciación; y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral.

No se puede confundir inscripción de la referencia catastral con la inscripción de la representación gráfica. Como es sabido, el Catastro y el Registro son instituciones distintas, la primera a efectos fiscales y el segundo con efectos jurídicos. En relación a los pronunciamientos jurídicos, prevalece esta sobre aquélla.

La constancia registral de la referencia catastral ayuda a identificar la finca registral, pero sólo la inscripción de la representación gráfica supone que la legitimación registral se extiende a la descripción y superficie contenida en ella (artículos 10 y 38 LH)

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar el registrador si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9 LH, lo cual permite su incorporación al

asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita.

Si no se cumplen estos requisitos, o existe petición expresa o tácita por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca, debe iniciarse un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La representación gráfica puede ser catastral (RGC) o alternativa (RGA). Dado que existe presunción de exactitud del Catastro en datos físicos, la regla general en inscripciones es la RGC. Esa presunción de exactitud decae cuando los interesados entienden que en el Catastro existen desplazamiento o inconsistencias, y en tal caso excepcionalmente se admiten RGA, como veremos.

En la RGA no hay presunción de exactitud (aunque sí tras la calificación e inscripción registral de esa RGA). Procede en los casos de nueva creación de fincas (segregaciones, divisiones, agrupaciones). En ellas necesariamente hay que tramitar el 199 LH con notificación a colindantes, lo cual supone atribución a los registradores de una función de jurisdicción voluntaria.

La RGA alcanza presunción de exactitud cuando una vez inscrita, se produce la coordinación con el Catastro al incorporarla éste a sus bases de datos.

En definitiva la inscripción registral gráfica es posible en cualquier transmisión en el Registro, con ocasión de una transmisión en documento público o aisladamente, en instancia privada (que al no ser documento público no estará sometida a AJD).

IV. MEDIOS PARA LA RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE FINCAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

- Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % con certificación catastral descriptiva y gráfica; o del 5 % sin mayores requisitos, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

- El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).
- Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—.

Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público —registrador o notario, según el caso competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

A mi juicio, si no hubiera rectificaciones descriptivas ni de superficie, la incorporación de la representación gráfica catastral coincidente con la descripción registral, no tendría que ser objeto ni de un 199 con notificaciones previas a colindantes, ni notificación a posteriori.

V. DENEGACIÓN DIRECTA SIN NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTÍCULO 199 LH

La denegación directa es excepcional. Lo normal es tramitar el procedimiento del artículo 199 LH para subsanar las dudas de identidad o solape con otras fincas. Incluso si el resultado del procedimiento del artículo 199 LH lleva a confirmar las dudas, el registrador debe suspender la inscripción de la representación gráfica, pues siempre cabe que durante la vigencia del asiento de presentación se aporte una representación gráfica recortada o se llegue a conciliación con los colindantes que se han opuesto.

Como ha declarado la Resolución de 25 de julio de 2023:

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».

Y ello debe ser así porque el solape con georreferenciación inscrita previamente es una de las causas de denegación obligatoria de la inscripción de la georreferenciación, sin necesidad de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como regla general.

Así se desprende del artículo 199.1 párrafo cuarto, primer inciso, cuando dispone: «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».

Por tanto, si de la aplicación informática registral se desprende una superposición, el registrador debe denegar (no suspender) directamente. Lo mismo ocurre en caso de que según el geoportal se invadiera dominio público. Si no hay superposición sino dudas de invasión, sí debe suspender y tramitarse el 199 LH.

VI. TRAMITACIÓN DEL ARTÍCULO 199 LH

Este procedimiento se tramitará en los casos de solicitud expresa o tácita de incorporación de representación gráfica al folio registral, en los casos en que excediendo de más del 5% (10% si se basa en representación gráfica catastral).

Los supuestos más frecuentes serán los de operaciones donde la aportación de georreferenciación es obligatoria, admitiéndose la representación alternativa, tales como segregación, agrupación, división, reparcelación, expropiación forzosa, etcétera.

También se tramitará en los casos de inmatriculación de fincas donde el acceso al Registro de la finca tiene lugar por primera vez.

VI. INMATRICULACIÓN

La regla general es que la inmatriculación exige aportación de representación gráfica catastral en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título inmatriculador. No es necesaria una absoluta coincidencia en el título previo (donde sólo se exige que no haya dudas de identidad de la finca), pero sí en el título que inmediatamente provoca la inmatriculación.

No obstante, excepcionalmente, la Resolución de 22 de septiembre de 2017 declaró: «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral ... no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral» siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». Posteriormente, en las Resoluciones de 23 de septiembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, consolidó esta doctrina, que debe reiterarse en el presente caso.”

Aunque dicha utilización (de georreferenciación alternativa a la catastral) no está prevista para la inmatriculación de las fincas en los artículos 203 o 205 de la Ley Hipotecaria, la lógica debe llevarnos a matizar la ausencia de esa posibilidad en materia de inmatriculación de fincas.

Precisamente por ello, la ausencia de esa posibilidad de utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de las fincas, señalada como uno de los defectos de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, por un importante sector doctrinal y de la práctica registral, debe interpretarse en el sentido de entender que el legislador está pensando en el supuesto de ausencia de inconsistencia de la base de datos catastral.

El registrador puede denegar la inscripción si tiene dudas ciertas de identidad de la finca, de manera que de inmatricularla se estaría produciendo una doble inmatriculación. Pero estas dudas deben estar fundadas.

Como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede ser un obstáculo el hecho de que la finca inscrita no esté georreferenciada, pues ha de tenerse en cuenta

que, con anterioridad a la Ley 13/2015, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se aportara su representación gráfica georreferenciada, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la exacta ubicación de las mismas.

Por otra parte, para disipar tales dudas se puede acudir al procedimiento del artículo 199 LH. Como señala la Resolución de 20 de octubre de 2022, no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribe la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados).

Por otra parte, la inmatriculación de la finca en base a certificación catastral coincidente con el título, no impide que posteriormente, una vez inmatriculada, pueda tramitarse un procedimiento del 199 LH para actualizar la descripción a una representación gráfica alternativa, por entender el interesado que el Catastro no se adecúa a la realidad, y siempre, claro está que no exista oposición fundada de colindantes catastrales o registrales.

En cuanto a la inmatriculación de elementos independientes en edificios en régimen de propiedad horizontal, La aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica del solar donde se asienta el edificio en propiedad horizontal, es un requisito formal ineludible en todos los supuestos de inmatriculación de finca en el Registro de la Propiedad, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y urbanística.

Ahora bien, no puede exigirse la formalización e inscripción del título constitutivo de la propiedad horizontal. Como ya señala la Resolución de 10 de enero de 2022 y 19 de diciembre de 2019 en relación a la inmatriculación independiente de elementos dentro de una propiedad horizontal no es necesario la inscripción de un título formal previo de división horizontal por todos los propietarios.

Basta que de la escritura resulte la existencia de varios propietarios sobre diferentes elementos suficientemente delimitados y susceptibles de aprovecha-

miento independiente dentro de un mismo edificio, como exige el artículo 396 del Código Civil, lo que es suficiente para formalizar el régimen de constitución de propiedad horizontal con los requisitos necesarios para que ese régimen acceda al Registro de la Propiedad.

VII. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

En la declaración de obra nueva, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier 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, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

En las obras nuevas en construcción, la aportación de las coordenadas UTM georreferenciadas no es precisa, a diferencia de la obra nueva finalizada, y basta su aportación en formato GML de la ubicación de la obra nueva en construcción para comprobar que se encuentra en el recinto y que este se corresponde con la finca registral inscrita.

No obstante, en Andalucía sí es necesaria la aportación de la representación gráfica en las obras nuevas en construcción por exigencia de la disposición adicional novena de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que exige aportar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

Por otra, parte, estando ya inscrita el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la rectificación de superficie de la finca sobre la que se declara la obra nueva en construcción.

VIII. IDENTIDAD DE FINCAS

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes» (resolución de 15 de junio de 2020, entre otras muchas).

En este sentido los excesos de cabida inferiores no exigen tramitación del 199 LH, aunque sí las notificaciones a colindantes previstas en el artículo 9 LH. Lo mismo ocurre cuando esa rectificación de superficie se realiza ex artículo 201.3 de la LH a través de escritura de rectificación de superficie.

IX. LA REFERENCIA CATASTRAL NO SE EQUIPARA A LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA INSCRITA

Los efectos de la nota marginal de aportación de referencia catastral no cabe confundirlos con los de la inscripción de la representación gráfica.

La mera constancia registral de la referencia catastral dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no supone ni rectificación de la superficie registral inscrita ni, mucho menos aún, supone inscripción de la superficie y georreferenciación catastral correspondiente al inmueble con dicha referencia. Pero sí que es un dato indiciario que permite ubicar geográficamente a la propia finca registral, aunque no delimitar con precisión sus linderos ni superficie interior.

Es un elemento más en la calificación registral gráfica, no definitivo, pero que permite justificar la oposición a la posible invasión de la finca a través de un procedimiento de inscripción de representación gráfica de colindantes.

Por el contrario, la representación gráfica inscrita implica la rectificación de la descripción y superficie de la finca registral, que pasa a tener la que resulta de aquélla.

X. PRINCIPIO DE PRIMACÍA DE PRONUNCIAMIENTOS JURÍDICOS REGISTRALES SOBRE DATOS CATASTRALES

La primacía del Registro de la propiedad sobre el Catastro en datos jurídicos, resulta de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, según el cual todo lo dispuesto en la legislación catastral «se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los ‘inmuebles en dicho registro’.

El artículo 3 es más rotundo aún al proclamar que ‘los pronunciamientos jurídicos’ del Registro de la Propiedad (y entre ellos, según el artículo 9 Ley Hipotecaria, los relativos al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscritos) «prevalecerán» sobre «los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario» (resolución 30 de enero de 2023).

Debe recordarse por tanto que la certificación catastral no constituye título de propiedad, sin perjuicio de que, el titular catastral deba ser notificado en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al objeto de que pueda alegar lo que en defensa de su derecho considere oportuno. Es decir, la certificación catastral es un indicio, relevante, pero que debe ser ponderado con los demás medios de prueba aportados al expediente.

Como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 y 16 de octubre y 22 de noviembre de 2022, entre otras, 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 puede ser motivo de denegación de la representación gráfica que la alternativa produzca dudas de identidad, cuando por la gran diferencia respecto de la catastral, el registrador tenga dudas de que se esté encubriendo la falta de inscripción previa de un título traslativo.

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 (párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria).

XI. OPOSICIÓN DE COLINDANTES

Se considera por la doctrina de la DGSJFP que la oposición de un colindante es protegible si es un titular registral el que se opone. Por supuesto si tiene representación gráfica inscrita que pudiera ser afectada. Pero también en caso de carencia de inscripción de la representación gráfica si de los datos registrales se infiere la invasión, pues impediría la inscripción futura de su representación gráfica. Para ello no basta la mera oposición, sino que tiene que haber justificación gráfica justificada.

Cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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. 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 oposición por parte de un titular catastral no registral también es atendible si está justificada su título de propiedad. Pero en principio tiene menor amparo al no estar protegido por los principios registrales.

Así la DGSJFP, vgr, en resolución de 20 de junio de 2022, considera que la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado «si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito», como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente no es atendible la oposición por parte de quien no es titular registral ni catastral, de manera que la alegación de títulos privados no es oponible a quien inscribe primero, rigiendo el principio de prioridad registral gráfica.

XII. OPOSICIÓN POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Cuestión distinta es que la representación gráfica que se pretende inscribir se superponga sobre servidumbres o bienes demaniales públicos en general.

La invasión de bienes demaniales es causa de denegación directa de las representaciones gráficas, estén o no inscritos en el Registro de la propiedad tales bienes demaniales públicos.

Pero si se tiene duda, no hay superposición gráfica visual directa, debe tramitarse el 199 LH y pedirse informe a las Administraciones públicas afectadas.

La doctrina de la DGSJFP a este respecto es la siguiente:

a) Respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión 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.

Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2.022, 26 de julio de 2.023, 10 y 30 de enero de 2.024 y 27 de febrero de 2.024.

Si el no se ha inscrito el acto de deslinde el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2.003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas

b) Respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

1) Que el expediente de dominio esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2.014, de 3 de julio citada.

2) Que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2.014, de 3 de julio citada. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud.

Por tanto, la mera oposición no justificada por parte de Ayuntamientos u otras administraciones públicas respecto de caminos, vías pecuarias, costas, etcétera no es suficiente (cuando la invasión no resulte al registrador de manera directa en las bases gráficas registrales), tiene que estar realizado sobre la base de la representación gráfica alternativa presentada, sin ser genérico, y justificando la titularidad del inmueble (por ejemplo, en caso de caminos que sea municipal y así conste en el inventario de bienes municipales).

Como señalara la Resolución de esta Dirección General de 10 de mayo de 2022, si el informe administrativo previo no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade suelo público, no puede el registrador negarse a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que lo que debe hacer es iniciar el expediente y notificar a la Administración Pública afectada, a fin de que ésta se exprese con claridad acerca de ese extremo, pues no puede abocarse al particular a los tribunales sin tener

la absoluta certeza acerca de si realmente existe contienda con el Ayuntamiento acerca de la titularidad de la franja de terreno objeto de disputa.

También con arreglo a la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 5 de abril de 2022, la registradora debió proceder a la tramitación del expediente del artículo 199, porque la notificación a la Administración deriva de la colindancia con dominio público que resulta de la descripción registral y la invasión no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georeferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público.

No estando en ese caso, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

XIII. SERVIDUMBRES NO INSCRITAS NO IMPIDEN LA GEORREFENCIACIÓN DEL RECINTO

La existencia de servidumbres sobre la finca no impide la georrefenciación registral de estas. Así se ha dicho en numerosas ocasiones respecto de servidumbres que no aparezcan inscritas, descritas en los linderos de la finca o en justificada en títulos públicos. En estos casos no impiden la inscripción de la representación gráfica de una finca, y la mera oposición alegando que es un camino o una servidumbre no pueden desvirtuar aquélla.

El titular de la servidumbre lo que deberá hacer es inscribirla a través de los títulos procedentes, esto es, escritura pública o declaración judicial en procedimiento contradictorio. Por tanto, la alegación de colindantes de la existencia de servidumbres, no impide la inscripción de la representación gráfica de las fincas.

XIV. MOTIVACIÓN DE LA DENEGACIÓN DE POR PARTE DEL REGISTRADOR ANTE LA OPOSICIÓN DE COLINDANTES

Recoge los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, en virtud de la cual:

«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 acu-

dirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2.016, 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.»

XV. EN CASO DE OPOSICIÓN DE COLINDANTE DEBE ESTE APORTAR JUSTIFICACIÓN GRÁFICA QUE PERMITA AL PROMOTOR SOLICITAR INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA RECORTADA

Es importante destacar que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculadas, no es imprescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la ley 13/2015 y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, aporte, bien inicialmente, o tras ser requerido al efecto por el registrador, la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Máxime cuando el promotor del expediente está aportando certificación catastral coincidente con la descripción de la finca que se está pretendiendo inmatricular.

Lo contrario sí que dejaría en indefensión al promotor de la inmatriculación o georreferenciación de finca inmatriculada, pues le impediría contraargumentar con detalle gráfico, o le impediría solicitar la inscripción parcial “recortada” en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

XVI. DENEGACIÓN SI HAY DUDAS FUNDADAS DE INVASIÓN DE UNA FINCA INSCRITA, PERO EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN SIGUE VIGENTE PARA PODER LLEGAR A CONCILIACIÓN

Es doctrina reiterada de la DGSJFP (véase Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022) que si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca que tenga ya representación gráfica inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

Fuera de estos supuestos de denegación automática, la calificación en el procedimiento del 199 LH debe ser de suspensión y no de denegación, de manera que durante la vigencia del asiento de presentación pueda acudir para disipar tales dudas a otros medios alternativos como la conciliación registral dentro del mismo procedimiento del 199 ya iniciado (véase resolución de 8 de noviembre de 2022) o al deslinde notarial o judicial en un nuevo procedimiento, si dentro del ya iniciado del artículo 199 LH no fuera posible.

En efecto, como señalara esa resolución de 8 de noviembre de 2022, el procedimiento registral, en sentido amplio, tiene como fecha de inicio la del asiento de presentación motivado por el título que contiene la petición inicial al registrador para que inscriba una determinada georreferenciación de la finca. Y, a dicha fecha de inicio se retrotraerán los efectos de la inscripción que eventualmente se practique, conforme al artículo 24 de la Ley Hipotecaria.

Y ese concreto procedimiento registral iniciado con un determinado asiento de presentación tiene como fecha final o de terminación, no la de la calificación negativa, la cual genera la prórroga del asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, sino la de caducidad, cuando llegue, del asiento de presenta-

ción inicial, que, en virtud de la prórroga indicada y, en su caso, de otras prórrogas adicionales legalmente posibles, es siempre una fecha posterior, e incluso en caso de recurso puede llegar a ser muy posterior, a la de la calificación negativa.

En efecto, mientras no caduque el asiento de presentación, sí es perfectamente posible aportar documentos que pretendan subsanar los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación.

XVII. ARCHIVO DE LAS OPOSICIONES DE COLINDANTES

La georreferenciación alegada por quien formule oposición, una vez digitalizada y dotada de su propio CSV si se hubiera presentado en soporte papel (en aplicación analógica de lo dispuesto en el nuevo artículo 252.1 de la Ley Hipotecaria, tras su redacción por la Ley 11/2023 de digitalización de las actuaciones registrales), debe también hacerse constar, como mero dato alegado, pero no inscrito, por nota al margen de su propia finca.

XVIII. NO ESTÁ PREVISTO EL TRÁMITE DE TRASLADO AL PROMOTOR DEL EXPEDIENTE DE LAS ALEGACIONES DE LOS COLINDANTES

En cuanto a si es posible el traslado de la oposición y del contenido de las alegaciones al promotor, como ya señalaron las resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 21 de mayo de 2018, y 12 de julio del 2022, debe advertirse que la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las mismas al promotor del expediente.

Ahora bien, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por lo que se puede pedir certificación de las alegaciones, con respeto a la legislación de protección de datos de carácter personal, a efectos de luego recurrir ante la DGSJFP, instar deslinde notarial o ir a juicio declarativo.

XIX. EXCEPCIÓN A ESTA REGLA SON LAS ALEGACIONES CONFUSAS

Ya hemos dicho que para que el registrador pueda rechazar la inmatriculación de una finca por supuesta invasión de otra ya inmatriculadas, no es im-

prescindible que ésta última tenga su georreferenciación ya inscrita (puede ser anterior a la ley 13/2015 y no tener representación gráfica, pues en tal caso no hablaríamos de simples indicios fundados sino, en su caso, certezas geométricas de invasión), pero sí que cuando el titular registral de la finca inmatriculada formule oposición a la nueva inmatriculación, la justifique.

En caso de falta de justificación de la oposición, si no la aporta inicialmente, el registrador podrá requerir al colindante opositor que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión. Máxime si el promotor del expediente está aportando certificación catastral coincidente con la descripción de la finca que se está pretendiendo inmatricular.

Esta justificación gráfica aportada sí deberá ser objeto de traslado al promotor de la inmatriculación o de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contraargumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial “recortada” en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

XX. NO CABE NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN A POSIBLES DESLINDES

Lo que no cabe constancia por nota marginal de afección a posibles deslindes. Esta posición de la DG ha sido confirmada en juicios verbales. Lo que tiene que hacer la administración es inicial el deslinde e inscribirlo, al estar obligadas las administraciones públicas a inscribir los bienes demaniales públicos.

La razón de ello es el carácter de *numerus clausus* de los asientos registrales, y lo cierto es que no está contemplado legalmente el asiento de nota marginal de posible invasión de demanio público.

XXI. EFECTOS JURÍDICOS DERIVADOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

Cabe aplicar a la representación gráfica inscrita los principios registrales tradicionales. Como señala la resolución de 26 de octubre de 2023 cabe citar los siguientes:

- a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más

- específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando 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».
- b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».
 - c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo.

Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» —la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita— «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» —ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo— «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos

aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente».

A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

A. PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL GRÁFICA

Como se ha visto el artículo 17 LH sería aplicable a la representación gráfica inscrita, lo que impediría cualquier inscripción de representación gráfica, sea catastral o alternativa, que la perjudicara o invadiera.

B. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL GRÁFICA

Significa que conforme a lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real»,

“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos” (cfr. artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 4 de noviembre de 2021, reiterada por otras Resoluciones, como la de 2 de noviembre de 2023, las coordenadas que conforman la geometría de la georreferenciación inscrita, no constituyen un simple dato de hecho, sino que, por el hecho de su inscripción registral, son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2022, una vez inscrita, la georreferenciación está bajo la salvaguardia de los tribunales, y para su rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o resolución judicial dictada en procedimiento en que éste haya sido parte.

C. PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD REGISTRAL GRÁFICA

Al titular registral no le es oponible la georreferenciación contradictoria sin su consentimiento, salvo que se dicte resolución judicial recaída en procedimiento en el que haya sido parte.

Como consecuencia de ese principio de oponibilidad registral, que adquiere así una vertiente geográfica, dispone el artículo 9.b), párrafo séptimo: «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».

Por tanto, nunca puede admitirse la inscripción de una georreferenciación correspondiente a una finca registral que solape con otra georreferenciación previamente inscrita, ya que ello implicaría la modificación de la superficie de esta última, sin que la georreferenciación ahora aportada goce de oponibilidad respecto a la inscrita.

La situación es, precisamente, la inversa, la georreferenciación inscrita es la oponible a la que se pretende inscribir *ex novo*. Y esa oponibilidad se hace efectiva con la calificación registral denegatoria.

D. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Por el principio de especialidad registral, para inscribir un derecho real que sólo tenga por objeto una parte de la finca (Ej., servidumbres, superficie, arrendamientos, etc.) es preciso aportar la georreferenciación de dicho objeto, cuando no sea suficiente un plano para su delimitación.

También es aplicación de este principio la necesidad, en las segregaciones, de georreferenciar tanto la finca segregada como la finca resto.

Si se trata de negocios jurídicos sobre fincas restantes, tras segregaciones que están pendientes de inscripción (lo que es posible *ex artículo 47 RH*), siempre será preciso georreferenciar la finca restante.

Respecto a la expropiación forzosa debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 (que se reitera en las de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018) en la que se indicó lo siguiente: «para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012).

Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye

esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción.

Si hay agrupación de fincas restantes de expropiaciones no inscritas, es necesario georreferenciar la finca agrupada, pero también determinar las fincas agrupadas concretas a la que afecta la segregación no inscrita.

XXII. POSIBLES ACTUACIONES DEL INTERESADO EN CASO DE DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Además de poder recurrir gubernativamente contra la denegación de la inscripción de la representación gráfica (calificación sustitutoria, recurso gubernativo o juicio verbal) resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

XXIII. LICENCIAS ADMINISTRATIVAS Y PRESCRIPCIÓN EN RELACIÓN A LOS ACTOS DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Todos los actos de representación gráfica obligatoria por creación de nuevas fincas (segregaciones, divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, obras nuevas) están sometidos a licencia administrativa. Y debe acreditarse con licencia expresa o certificado de conformidad.

Desde el punto de vista registral, debe recordarse la dificultad que presenta la acreditación de las licencias concedidas por silencio positivo de la Administración como efecto de la compleja prueba del hecho negativo.

Tradicionalmente había sido doctrina reiterada de esta Dirección General que la concesión de licencias urbanísticas de obras por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal para que la Administración resolviera sobre la solicitud del interesado, era una consecuencia de lo establecido en el

artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, este Centro Directivo vino entendiendo que la regulación del silencio administrativo positivo determinaba, en garantía de los particulares, que, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se originaba un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada (artículo 43, apartados 3 y 5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin que esto obstase a su posible calificación como acto nulo o anulable (artículos 62.1.f) y 63, apartados 1 y 2, de la misma ley). En este último caso, la ineficacia del acto requeriría de la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992).

Según esta misma doctrina, aplicando esos principios a la esfera registral, se estimó que, no mediando esa declaración, el acto administrativo presunto debería reputarse inicialmente válido, por lo que procedería su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pudiese, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia.

De este modo, se consideró que ésta era la solución más conforme con el carácter común de las normas de procedimiento administrativo (cfr. artículo 149.1 de la Constitución), con la obligación de la Administración de dictar resolución expresa en todos los procedimientos (artículo 42.1 de la Ley 30/1992) y con la finalidad declarada al introducir la regulación del silencio administrativo de proporcionar a los particulares la máxima seguridad jurídica en la protección de sus derechos.

No obstante, como ya se indicó en las Resoluciones de 15 de septiembre de 2009 y 31 de mayo de 2011, y se trató ampliamente en la Resolución de 19 de mayo de 2012, la doctrina reseñada se adecuó necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009, resolviendo un recurso de casación en interés de ley.

De las consideraciones de la referida Sentencia de nuestro Alto Tribunal, resulta que, aunque la regla general sea la del silencio positivo, cabe excepcionarla cuando, como ocurre en el ámbito urbanístico, otra norma con rango de ley establece lo contrario, tal y como ocurre con la norma del artículo 11.3 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, al disponer que “todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística”, y el propio artículo 345 de la

citada ley canaria. Conforme a dicha Sentencia, se excluye la posibilidad del silencio positivo respecto de aquellos actos administrativos que pudieran provocar la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística.

A esto se añade el hecho de que el artículo 277 de la ley canaria establece, en su párrafo segundo, que: “los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal”, y que el artículo 78 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, dispone que: “Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento”.

Del régimen expuesto se deriva que, con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador canario, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante – artículo 33 de la Ley Hipotecaria– y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

En definitiva, como señala la Resolución de 3 de julio de 2015, no es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

La exigencia de licencia no se sustituye por la declaración responsable. La DGSJFP exige la conformidad de la Administración Pública con ella.

Así en caso de segregaciones se requiere acto expreso de licencia o conformidad de la Administración. Aquí no cabe aplicar la doctrina de las obras nuevas

antiguas. No cabe inscripción de segregaciones sin licencia por antigüedad. A mi juicio sólo serían inscribibles las segregaciones anteriores a la ley del suelo de 1990 y TR 1992, que son las leyes que por vez primera introdujeron la acreditación registral de las licencias para poder inscribir.

Las divisiones de terrenos y su parcelación siguen la misma suerte, y exigirán licencia acomodada al planeamiento.

No corresponde al registrador calificar la correspondencia de la licencia con el plan, basta que exista otorgada la licencia (véase RDGRN 29 de julio de 2016) pues gozan de presunción de legalidad. Lo que sí deberá hacer el registrador, si la finca matriz queda fuera de ordenación, es comunicar la segregación a la Comunidad Autónoma ex artículo 65.3 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, al disponer que: «Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

En cuanto a las obras nuevas antiguas sí que cabe inscripción por antigüedad cumpliendo los requisitos del artículo 28.4 TRLS.

XXIV. TRANSMISIÓN DE CUOTAS INDIVISAS

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística la DGSJFP ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza, nos remitimos a los fundamentos de la Resoluciones de 22 de julio de 2021 y de 20 de noviembre de 2024.

En dichas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluyó que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad —artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo— cuando la legislación sustantiva aplicable

equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos.

En otro caso, su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

Así, desde el punto de vista de la legislación andaluza y su relación con la legislación básica estatal, el artículo 26 de la norma estatal equipara a la división o segregación, la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Por su parte, la norma andaluza se refiere como supuestos reveladores de posible parcelación urbanística a aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

No obstante, el precepto, en su apartado quinto, señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Como señala la sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 17 de marzo de 2011, la parcelación ilegal constituye un proceso en el que se suceden los actos materiales y jurídicos con clara intención fraudulenta de parcelar un terreno no urbanizable, pretendiendo la creación de una situación irreversible, demostrativa de que con los actos realizados no se pretende destinar el terreno a su uso y

destino natural y obligado, rústico y agrícola; actuación que se lleva a cabo con vocación urbanística que posibilita la formación de un núcleo de población.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, asume tal concepción y en su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto, para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, en este caso la Ley Urbanística de Andalucía.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

Así, como ejemplo, el caso conocido por la sentencia de 28 de junio de 2019 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, en el recurso interpuesto contra una resolución dictada en expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por parcelación urbanística y que ordenó en el plazo de dos meses se procediese a la reagrupación de la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad. El Tribunal desestima el recurso, rechazando la existencia de indefensión y acepta la valoración del juez de Instancia de las pruebas aportadas entre las que se encontraban: las sucesivas ventas de cuota indivisa formalizadas en escritura pública, fotografías incorporadas a la denuncia de la Policía Local y el informe técnico municipal, de los que resulta acreditada la existencia de seis construcciones y sus respectivos vallados metálicos, así como el objeto social de la sociedad consultado al Registro Mercantil que era «la adquisición por cualquier título, promoción, construcción, tenencia, uso, alquiler, arrendamiento, cesión, explotación directa de solares, edificios, almacenes, locales, garajes, oficinas y aparcamientos», actividades que distan bastante de las labores agrarias a la que alude la Ley 19/1995, sin que a su vez constara que los compradores desempeñaran profesión o actividad relacionada con el destino agrícola de aquélla; lo que a falta de prueba en contrario constituye elemento indiciario, a juicio del Tribunal, que en concordancia con los ya expuestos pone en cuestión el mantenimiento del uso agrícola previsto para la finca.

Desde el punto de vista notarial y registral es clarificadora la sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 7 de julio de 2022 al señalar que «no se trata

de que las escrituras públicas de compraventa no puedan inscribirse por faltar la licencia urbanística de parcelación o la declaración de su innecesariedad y esta falta pueda ser subsanada con posterioridad, sino que dichas escrituras públicas no debieron otorgarse, no debieron autorizarse dada la evidencia de una parcelación ilegal, atendido el hecho de otorgarse cuatro escrituras públicas de compraventa de partes indivisas de la misma finca aún con manifestación expresa de mantener dicha finca indivisa y sin asignación de uso individualizado, pues la realidad probada es que, pese a que se otorgaron escrituras de compraventa de cuotas indivisas, se llevó a cabo la parcelación de la finca y la atribución del uso individualizado de un trozo de terreno a cada comprador, siendo éstos compradores independientes unos de otros a los que no les une vínculo alguno por razón de herencia, matrimonio o similar, estando prohibida en el suelo no urbanizable todo tipo de parcelaciones urbanísticas».

El apartado segundo del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal dispone que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.

No obstante, esta regla es aplicable no solo a la división o segregación en sentido estricto sino también lo es a la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

Señalando a continuación que, en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, lo que incluye aquellos actos equiparados legalmente a los mismos, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

La referencia a la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable supone una remisión a la legislación autonómica aplicable en materia de urbanismo.

Es decir, el precepto se limita a ordenar que exista «una intervención administrativa de conformidad, aprobación o autorización, correspondiendo a la legislación autonómica de ordenación del territorio y urbanismo concretar la misma» en palabras de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre —cfr. fundamentación jurídica 22—.

En el caso de la legislación andaluza, el artículo 91 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía,

establece que «se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante (...) asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela (...) puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable» a los supuestos de parcelación urbanística, pero «sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación».

Por su parte, el artículo 139.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, desarrolla esta regulación contemplando un supuesto objetivo de negocio equiparado a la parcelación en el que la asignación de cuotas en proindiviso de una finca puede derivar en la existencia de diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble.

En concreto, se equipara a la parcelación la transmisión «intervivos» de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

De este modo, la norma andaluza contempla un concepto material de la parcelación vinculado a aquellos negocios en los que pueda producirse el mismo efecto prohibido por la norma con independencia de la forma en que se configure jurídicamente y de las propias manifestaciones de las partes en el instrumento público que lo formalice.

Acorde con este planteamiento de imponer un control administrativo previo en aquellos negocios en los que concurra el supuesto objetivo previsto por la norma, la ley establece que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente» —cfr. apartado cuarto—.

No obstante, se exceptúa expresamente el supuesto de la «asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho» que «no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de ley» —cfr. apartado quinto—.

Este criterio ha sido sostenido reiteradamente por este Centro Directivo. Y en el mismo sentido, sobre el régimen jurídico aplicable actualmente a la venta de participaciones indivisas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se pronuncia además la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Junta de Andalucía, en comunicación circulada al Colegio Notarial de Andalucía el 24 de junio de 2024, que corrobora la doctrina ya sentada por esta Dirección General con anterioridad.

En dicha comunicación se argumenta que debe partirse de que determinados tipos de negocios jurídicos (transmisión de cuotas «indivisas», transmisión de participaciones sociales u otros derechos societarios, ampliación de capital, divisiones horizontales o similares) permiten deducir que existe acto revelador de parcelación ilegal cuando a cada uno de los titulares corresponda «teóricamente» una parte de superficie inferior a la establecida como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa o título societario enajenado.

Las dimensiones de la parcela mínima divisible se contienen en la norma urbanística de aplicación en el término municipal de que se trate, pero, con carácter general, estas dimensiones no serán inferiores a las fijadas como unidades mínimas de cultivo en Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales para cada municipio, que oscila entre las 2,5 a 3 hectáreas (30.000 metros cuadrados) en secano y de 0,5 a 1 hectáreas en regadío.

La existencia de estos actos reveladores de una «posible» parcelación urbanística no implica que el hecho parcelatorio se produzca automáticamente cuando se dan las circunstancias descritas, puesto que la parcelación urbanística exige como presupuesto «la división simultánea o sucesiva de los terrenos (...) que pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos» en los términos previstos en el artículo 91.1 b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su desarrollo reglamentario. Una interpretación en contrario implicaría llegar a la conclusión de que la norma autonómica prohíbe fórmulas societarias o de copropiedad de los terrenos.

Ahora bien, al tratarse de un acto «revelador» de una «posible» parcelación urbanística, la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento someten estos actos a licencia urbanística municipal, que tendrá por finalidad, precisamente, comprobar la existencia o inexistencia de peligro de formación de nuevos asentamientos. La acreditación de la existencia de estos riesgos implicará la denegación de la licencia y, en su caso, el ejercicio de potestades en materia de disciplina urbanística. En caso contrario, la operación podrá ser autorizada en el correspondiente acto de licencia, que habrá de exigirse en todo caso por los notarios en garantía del principio de legalidad como presupuesto imprescindible para el otorgamiento de la escritura pública.

XXV. CONCLUSIONES

La revista crítica de Derecho inmobiliario en estos 100 años de existencia ha pasado de estudiar temas agrarios a profundizar en problemas urbanísticos, fruto del cambio que la sociedad ha experimentado en esos años.

Este estudio es contribución a analizar la reciente doctrina de la DGSJFP (antigua DGRN) en materia de georreferenciación de fincas que, dentro del proceso de acceso al Registro del urbanismo, ha significado la superación de uno de las pocas fallas del sistema registral, como era la de una carencia de bases gráficas suficientes de las fincas.

Hoy en día, tras la ley 13/2015, cuyo anteproyecto final tuve el honor de impulsar como director general responsable de la materia —y conseguir su aprobación en Las Corés—, se puede decir que el Registro de la propiedad puede también extender sus efectos, no sólo a los derechos, sino también a los datos físicos de las fincas cuando está inscrita una representación gráfica, sea RGC o RGA, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 LHL.

Las conclusiones se pueden resumir en las siguientes:

- 1.º Existen dos tipos de representación gráfica: catastral (RGC) a alternativa a la catastral (RGA) elaborada por un técnico competente.
- 2.º Son supuestos obligatorios de aportación de representación gráfica (siempre RGA pues en Catastro no tienen todavía la finca creada)
 - Parcelación
 - Reparcelación
 - Concentración parcelaria
 - Segregación
 - División material
 - Agrupación o agregación
 - Expropiación forzosa
 - Deslinde
 - Ubicación de las Obras nuevas (tanto en construcción como finalizadas)
- 3.º Son supuestos obligatorios a aportación de RGC pues la LH exige coordinación inicial con Catastro los de Inmatriculación: aquí la regla general es RGC salvo que haya desplazamientos en el Catastro y se justifiquen con RGA
- 4.º Son supuestos potestativos de aportación de RGC o RGA los casos en que el interesado lo solicite en solicitud privada o por solicitud en la escritura relativa a la finca (venta, herencia, donación, etcétera)
- 5.º Se exige el inicio del expediente del 199 de la ley hipotecaria, con audiencia previa de colindantes, en los siguientes casos:
 - Inmatriculación
 - Inscripción de RGA en cualquier título o por solicitud privada
- 6.º No se inicia el expediente del artículo 199 LH en los siguientes casos:
 - Rectificaciones de cabida de una finca registral, inferiores al 5% con relación a la superficie inscrita, o cuando no exceda del 10% y se

aporte RGC: al quedar coordinada con la catastral, sólo se notifica a los colindantes a posteriori (a los únicos efectos de conocimiento, no se aceptan alegaciones en sede registral)

- Inscripción base gráfica conforme a catastro: Cuando la superficie es coincidente con la registral se coordina con catastro, (no se inicia expediente 199 LH, ni se notifica con posterioridad a la inscripción a los colindantes, salvo que consten colindantes registrales no catastrales)

7.º Dentro del procedimiento del artículo 199 LH:

1. La mera oposición de colindantes no es suficiente para la suspensión o denegación
2. Tiene que estar justificada documental y gráficamente, incluso si es la Administración
3. Existe mayor protección del colindante titular registral que el no inscrito o meramente catastral.
4. El registrador tiene que resolver motivadamente
5. El promotor tiene derecho a conocer las alegaciones del colindante opositor para poder proponer RG recortada
6. La existencia de servidumbres no impide la RG del perímetro de la finca
7. La regla general en caso de rechazo de la inscripción de la RG debe ser la suspensión, no denegación.
8. En caso de no inscripción, cabe conciliación, deslinde o pleito ante los tribunales

Finalmente, podemos afirmar como conclusión final que en caso de inscripción de la RGC o RGA tras el procedimiento del 199 LH, la descripción de la finca registral alcanza los efectos de prioridad, inoponibilidad, legitimación y fe pública registral propio de los principios registrales aplicables a los derechos inscritos.

BIBLIOGRAFÍA

- ARNÁIZ EGUREN, R. (1998): El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, Madrid, RCDI, núm. 645, marzo-abril
- DELGADO RAMOS, Joaquín. Sobre la necesidad de corregir un error crítico de diseño de la base de datos registral: (el mantenimiento del código de finca registral y la referencia catastral tras segregaciones y agregaciones). Boletín del Colegio de Registradores de España, ISSN 1135-0180, N.º 31, 2016, págs. 809-812
- DELGADO RAMOS, Joaquín. La Ley 13/2015: objetivos que proclama y reformas que introduce: estudio especial de la coordinación y descoordinación entre el catastro y el registro de la Propiedad: el desarrollo y la aplicación práctica de la ley. Boletín del Colegio de Registradores de España, ISSN 1135-0180, N.º 25, 2016, págs. 38-57 <https://regispro.es/todo-sobre-la-ley-13-2015/>

- FANDOS PONS, P (2022). Las repercusiones gráficas de los principios hipotecarios (I-VII) tras la ley 13/2015, de 24 de Junio. RCDI, núm. 794, noviembre-diciembre.
- FENECH RAMOS, J. (2017): Utilización de medios electrónicos para la descripción de los inmuebles, Madrid, RCDI, núm. 761, mayo-junio.
- GARCÍA GARCÍA, J. M. (1998): Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Madrid, Civitas.— (2016): La finca registral y el Catastro, Thompson-Reuters Pamplona, Civitas.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. (2015): Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación con la coordinación del Registro de la Propiedad y el Catastro, Madrid, Revista CT: Catastro, núm. 84, agosto.
- VÁZQUEZ ASENJO, O. G. (2010): Aproximación a los principios gráficos hipotecarios, Barcelona, Bosch.

NOTAS

¹ Artículos de Francisco Corral Dueñas en materia agraria:

La propiedad de la tierra en los Textos Constitucionales

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 391-436

Funciones agrarias del Registro de la Propiedad

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 437-472

Los principios hipotecarios en las leyes agrarias

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 473-488

El Registro de la Propiedad en la regulación de la tierra rústica en España

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 489-564

La ordenación del territorio y el Registro de la Propiedad

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 565-584

La aportación registral al agrarismo

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 585-642

El agrarismo en la publicidad registral

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 643-678

La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos y el Registro de la Propiedad

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 679-712

La protección registral de los montes vecinales en mano común

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 713-738

La agricultura de grupo en el Registro de la Propiedad

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 781-804

Comentarios a la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 805-832

Régimen de las parcelaciones en suelo rústico

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 79, N.º Extra 675, 2003 (Ejemplar dedicado a: Homenaje a Don Francisco Corral Dueñas), págs. 833-870

El agrarismo en la publicidad registral

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 76, N.º 657, 2000 (Ejemplar dedicado a: Número conmemorativo del 75.º aniversario de la fundación de la revista), págs. 857-892

Régimen de las parcelaciones en suelo rústico (ADDENDA)

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 75, N.º 652, 1999, págs. 1051-1058

Régimen de las parcelaciones en el suelo rústico

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 74, N.º 649, 1998, págs. 1849-1882

Ayer y hoy del crédito agrícola

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, ISSN 0210-0444, ISSN-e 2695-6314, Año n.º 73, N.º 640, 1997, págs. 961-972

² Resoluciones de 24 de octubre de 2016, 21 de marzo y 11 de mayo de 2018, 2 de enero de 2020.