

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**8434** *Resolución de 9 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tamarite de Litera, por la que se deniegan las alegaciones presentadas por un colindante tras la notificación prevista en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. J. M. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, don Luis Arnáez Fernández, por la que se deniegan las alegaciones presentadas por un colindante tras la notificación prevista en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escrito firmado por don R. J. M. F. el día 22 de noviembre de 2023, se formularon alegaciones en contestación a la notificación efectuada por el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera de la inscripción de la rectificación de superficie de una finca colindante y de la inscripción de la representación gráfica de la misma, solicitando «se mantenga en suspenso la coordinación gráfica con Catastro de la inscripción de la finca, y se inste a este Organismo para que de oficio rectifique en la ortofoto el trazado de los límites de la parcela de mi copropiedad (...)».

##### II

Presentado el indicado escrito en el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ref: Expediente art. 201 de la Ley Hipotecaria.

Asiento 86 del Diario 65.

Recibido en este Registro de la Propiedad el día 24 de noviembre de 2023 escrito firmado por usted el día 22 de noviembre de 2023, en virtud del cual se opone a la inscripción de la rectificación de superficie declarada en la finca 1593 de Altorricon, e inscrita en el Registro conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe, examinadas las alegaciones presentadas y según su prudente criterio, ha decidido denegar las alegaciones presentadas por los siguientes motivos:

Primero: Se le notificado a usted la inscripción de la rectificación de superficie declarada sobre la finca 1593 de Altorricon propiedad de J. A. y R. E. R. G. y la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma. La superficie ahora inscrita en el Registro es la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca incorporada a la escritura.

Siendo la diferencia entre la superficie catastral y la superficie registral de la finca inferior al diez por ciento de la superficie inscrita en el Registro, la inscripción de la superficie se practica conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio), que, en su último párrafo establece “Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas

colindantes". Por lo tanto, ya se ha practicado la inscripción de la rectificación de superficie declarada en la finca.

Siendo que, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, y que, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, una vez coordinada, se extienden a la finca las presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria en cuanto a sus datos relativos a ubicación y la delimitación geográfica (principio de legitimidad o exactitud registral), la inscripción practicada se presume correcta y exacta mientras no se desvirtúe judicialmente.

Por lo tanto, las alegaciones realizadas por usted. una vez practicada la inscripción, no pueden dirimirse en sede registral, sino en sede judicial.

Segundo: En el escrito presentado por usted, las alegaciones oponiéndose a la inscripción de la rectificación de superficie solicitada en la finca 1593 de Altorricón se basan en el desplazamiento existente entre la cartografía catastral y la ortofoto resultante del Catastro.

La Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, establece que: En cuanto a las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral, se establece el principio de que éstas no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables, no pudiendo realizarse las correcciones de forma individual, por lo que debe efectuarse el ajuste global del área o sector desplazado, utilizando al efecto los procedimientos específicos previstos en la normativa catastral.

La ortofotografía aérea es un producto cartográfico más, con sus precisiones y posibles desplazamientos. Comparando la cartografía catastral con una ortofoto, lo único que se puede saber es que hay un desplazamiento entre ambas cartografías. No es posible saber cuál es más correcta, siendo necesario tener en cuenta sus precisiones. La representación gráfica debe estar correctamente definida sobre la base cartográfica que se utilice, que de acuerdo con el apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE del 30 de octubre). es la cartografía catastral. Se debe instar una representación gráfica alternativa en el caso de que la forma y tamaño de la parcela no sea correcta, pero no porque se vea un desplazamiento con la ortofotografía.

La ortofotografía es la representación geográfica del territorio mediante la fotografía aérea. Para evitar las deformaciones de la fotografía causadas por la perspectiva de la cámara, la velocidad a que se mueve o la altura desde la que se toma, la fotografía aérea es corregida mediante un proceso de corrección digital denominado ortorrectificación. De esta forma se pueden combinar las características de detalle de una fotografía aérea con las propiedades geométricas de un plano. Se trata de una fotografía aérea corregida y georreferenciada. Es decir, de cartografía, en cuanto que constituye una representación gráfica –en píxeles– del territorio.

Y no hay que olvidar que, en cuanto representación del territorio, esto es, una abstracción gráfica de la realidad. la ortofoto constituye también información territorial y, a la postre, su calidad y exactitud dependerán de la fuente de que proceda, ya que la ortofotografía, en cuanto cartografía. puede estar también desplazada. La ortofotografía no es la realidad sino una representación de la realidad. Por esta causa, cuando utilizamos la ortofotografía para verificar la información gráfica, no hay que olvidar que estamos comparando dos representaciones gráficas entre sí, no una representación

gráfica con la realidad. Si dibujamos sobre una ortofoto dibujamos sobre una cartografía y no sobre la realidad.

Cuestión distinta es que el propio sistema de información territorial pueda establecer una relación jerárquica entre los datos gráficos que utiliza. Si el Catastro permite que las correcciones de su cartografía se puedan hacer sobre la base de la ortofotografía del PNOA no quiere decir que ésta última constituya la realidad sino que la ortofotografía del PNOA, por su exactitud y nivel de detalle, proporciona la fiabilidad necesaria para ser utilizada como base de contraste para llevar a cabo las correcciones necesarias para el ajuste de la cartografía catastral.

Contra la presente calificación (...)

Tamarite de Litera. Fdo. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Arnáez Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Tamarite de Litera a día veintiocho de noviembre del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. J. M. H. interpuso recurso el día 11 de enero de 2024 alegando lo siguiente:

«Expone: que, con fecha 13 de noviembre de 2023, he recibido notificación de ese Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, en relación con la inscripción de la rectificación de superficie de la finca de Referencia Catastral 5010608BG8351A0001DD, sita en el núcleo urbano de Altorricón, propiedad de D. J. A. R. G. y D. R. E. R. G., inscrita en ese Registro en el tomo 357, libro 16, folio 67, finca 1593 de Altorricón. La finca anteriormente citada linda por su izquierda con la finca de mi copropiedad, Referencia Catastral 5010614BG8351A, adquirida a D. A. L. G. y Dña. A. G. P. el 20 de octubre de 2000, protocolo 987 de la Notaría de Tamarite de Litera, inscrita en el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera en el tomo 556, libro 27 de Altorricón, folio 129, finca 2082.

En la notificación recibida se indica que la rectificación de la superficie la finca propiedad de los hermanos R. no afecta a la superficie de la finca de mi copropiedad, y que la finca propiedad de dichos hermanos se halla coordinada gráficamente con Catastro, marcando como coordenadas extremas de lindes entre las dos propiedades (...)

Con escrito de fecha 22 de noviembre de 2023 se presenta alegación, ante el Sr. Registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, solicitando que se mantenga en suspenso la coordinación gráfica con el Catastro de la finca propiedad de los hermanos R., y se inste de oficio al Catastro para que rectifique en la ortofoto los límites de la parcela de mi copropiedad, ya que existe error en el trazado de los linderos, y por ende en los geopuntos que marcan los bordes de las poligonales de los diferentes propietarios (...)

Con fecha 05 de diciembre de 2023, se recibe resolución, emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de Tamarite de Litera, denegando las alegaciones presentadas. En dicha resolución se indica que contra dicha calificación puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito presentado en el plazo de un mes desde su notificación (...)

La superficie de la parcela de mi copropiedad, que consta en la escritura de compraventa registrada en su día en el Registro de Tamarite de Litera, es de 804,35 m<sup>2</sup>, y aunque los datos catastrales reflejan una superficie gráfica de 803 m<sup>2</sup>, la diferencia es mínima y dentro de los límites de tolerancia aceptados. Así mismo la geometría de la parcela reflejada en los planos y ortofotos catastrales coincide con la realidad del terreno acotado entre las vallas existentes, y dado que el Sr. Registrador, en su notificación inicial indica que la inscripción de la parcela de los hermanos R. con rectificación de superficie no afecta a la superficie de la finca de mi copropiedad, queda fuera de duda la geometría y superficie de esta última.

Ahora bien, los dos geopuntos (...), que indican los bordes extremos del lindero con los hermanos R. están sacados de la ortofoto catastral, así como el resto de geopuntos de dicha ortofoto, y como se puede observar en la misma existe giro y desplazamiento de todas las poligonales con respecto a las vallas y aceras que marcan en el terreno los límites reales de las fincas, siendo más claro aún ese giro y desplazamiento si se observa la situación real de las construcciones existentes y el trazado de las mismas en la ortofoto.

Aunque se coincide con el Sr. Registrador de Tamarite de Litera en que la ortofoto es una fotografía aérea corregida y georreferenciada, cuya exactitud dependerá de la fuente que proceda, y que la ortofotografía no es la realidad sino una representación de la realidad, debemos tener en cuenta que los aparatos de medida hoy en uso tienen una tolerancia admitida de centímetros, mientras que los giros y desplazamientos se observan en las ortofotos son de metros y por lo tanto inadmisibles.

Los mencionados errores de giro y desplazamiento, con respecto a la realidad de los límites de mi copropiedad marcados por las vallas existentes, llevan a que los geopuntos que reflejan los vértices de la poligonal de la finca, y que son extraídos de los trazos dibujados en la ortofoto, no sean correctos, estando desplazados no solo en el lindero con los hermanos R. sino también en el resto de propiedades colindantes. Sirva como ejemplo decir que un punto claramente identificable, como puede ser el vértice suroeste de la vivienda unifamiliar que marca el tejado de la casa, y que aparece en la foto aérea, tiene como coordenadas en la realidad del terreno (...), y sin embargo en el trazado que marca el Catastro las coordenadas son (...), lo cual es una diferencia más que apreciable en cuanto que se refiere a fincas urbanas. Este problema, como se puede observar en las ortofotos, no solo afecta a mi copropiedad sino también al resto de las parcelas.

Abundando en lo anterior se debe tener en cuenta que los puntos georreferenciados coordinados entre Catastro y Registro, y que marcan el polígono de la parcela, en un futuro hipotético caso de desacuerdo entre los propietarios colindantes, son la base para deslindar las fincas, por lo que se puede llegar a situaciones de conflicto de propiedad que no deberían producirse si las ortofotos reflejasen la realidad del terreno, y los geopuntos marcasen los límites exactos que las vallas o las paredes de los edificios delimitan. Resultaría chocante pensar que las vallas que dan frente a la calle (...) están todas mal ubicadas, ya que según los planos catastrales, y por ende en los asientos coordinados del Registro, deberían estar sobre la acera de propiedad pública pues los geopuntos así lo indican, cuando en su momento dichas vallas se colocaron en los linderos una vez que la urbanización de los viales estaba terminada, y sin que se produjera ninguna discrepancia por parte de los vecinos ni del Ayuntamiento, análoga cuestión entre propiedades particulares.

Dado que el problema expuesto proviene de un error administrativo en el que ninguno de los propietarios afectados ha tenido participación ni responsabilidad, y que en un futuro caso de discrepancia entre los mismos podría llevar incluso a intervención judicial, cuando el problema es subsanable de oficio por parte del Organismo que controla o realiza las mediciones y la confección de planos y ortofotos, es por lo que

Solicita: se mantenga en suspenso la coordinación gráfica con Catastro de la inscripción de la finca, y se inste a este Organismo para que de oficio rectifique en la ortofoto el trazado de los límites de la parcela de mi copropiedad, al objeto de que la descripción gráfica, y por tanto los puntos georreferenciados, sean coincidentes con la propiedad real, y así mismo se corresponda con los límites marcados en el terreno por las vallas que circunvalan la parcela; y se plasme en dicha ortofoto la ubicación evidente de la vivienda construida, de la piscina existente y de la caseta prefabricada de motores que da servicio a dicha piscina, ya que con la errónea ubicación que actualmente aparece reflejada en la ortofoto se podría pensar que la vivienda incumple la normativa urbanística en cuanto a distancias de fachada al vial.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 22 de enero de 2024 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 199, 201 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; la Resolución de Consulta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de noviembre de 2020; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 22 de marzo y 12 de noviembre de 2011, 24 de mayo y 19 de abril de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015, 14 de noviembre de 2016 y 25 de octubre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril y 28 de julio de 2022, 23 de febrero y 12 de mayo de 2023 y 8 y 11 de enero de 2024.

1. El presente recurso tiene por objeto la denegación por parte del registrador de las alegaciones efectuadas por un colindante una vez notificado de la rectificación de superficie practicada sobre la finca de su colindancia, al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

El día 6 de noviembre de 2023 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera la rectificación de superficie (inferior al 10 %) de la finca registral 1.593 de Altorricón y la representación gráfica georreferenciada de la misma. A tenor del último inciso del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria se notificó la rectificación practicada a los titulares registrales de las fincas colindantes, indicándose que la finca se encuentra coordinada gráficamente con Catastro e incluyendo las coordenadas de la misma.

A la vista de dicha notificación, uno de los titulares registrales colindantes se opone a la rectificación efectuada alegando el desplazamiento existente entre la cartografía catastral y la ortofoto resultante del Catastro.

El registrador, resolviendo en forma de nota de calificación, «deniegan las alegaciones presentadas» en tanto que, habiéndose practicado ya la inscripción de la rectificación de superficie declarada sobre la finca, y estando coordinada gráficamente con Catastro, la inscripción se presume correcta y exacta mientras no se desvirtúe judicialmente, debiendo dirimirse las discrepancias existentes únicamente en sede judicial. A continuación, explica detalladamente la doctrina de este Centro Directivo sobre las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral.

El recurrente-colindante, solicita «se mantenga en suspenso la coordinación gráfica con Catastro de la inscripción de la finca» y se inste a dicho organismo para que, de oficio, rectifique en la ortofoto el trazado de los límites de la parcela de su copropiedad.

2. El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria permite la rectificación de diferencias de superficie que no excedan del 10 % de la cabida inscrita, cuando se cumplan los presupuestos previstos en el mismo, sin necesidad de tramitar expediente alguno. Ahora bien, una vez realizada la operación registral, dice el precepto: «el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes».

A diferencia del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que caben alegaciones dentro del propio expediente, que serán tenidas en cuenta por el registrador a la hora de efectuar su calificación, en el caso del apartado tercero del artículo 201, la notificación ha de efectuarse, con posterioridad a la inscripción realizada, lo que impide tener ya en cuenta las posibles alegaciones de los colindantes notificados, que tendrán que alegar lo que a su derecho convenga en un ámbito distinto del registral.

Ante la alegación de un colindante, la Resolución de esta Dirección General de 25 de octubre de 2017 (en un caso referido al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria) señaló lo siguiente: «En cambio, no prevé la norma que se efectúe una calificación de cada una de las alegaciones, sujeta a posibilidad de recurso. Esta posibilidad, además, supondría un grave entorpecimiento del tráfico, pudiendo llegar a causar grandes dilaciones en el procedimiento previsto en la ley».

En esta línea, la Resolución de Consulta de este Centro Directivo de fecha 16 de noviembre de 2020, sobre la necesidad de que el registrador notifique de oficio el contenido de la inscripción practicada en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al interesado que formuló oposición, resolvió en los siguientes términos (que se transcriben en extracto):

«Del tenor del precepto transcrito (artículo 199 de la Ley Hipotecaria) resulta que no se contempla la notificación alguna al titular colindante de la desestimación de las alegaciones formuladas y de la consecuente práctica de la inscripción (...) La desestimación de las alegaciones supondrá práctica de la inscripción que quedará bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1-3 Ley Hipotecaria), de manera que únicamente procederá ejercitar las acciones judiciales oportunas, solicitando la cancelación de la misma; acciones judiciales cuyo ejercicio queda indemne a los interesados, con independencia de que se les haya notificado o no la práctica de la inscripción, pues de ningún modo dicho ejercicio depende ni se ve afectado por la existencia de tal notificación. Y ello sin perjuicio de que, previamente a la inscripción, y, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deba emitir resolución motivada acordando su práctica, que formará parte del expediente, el cual podrá ser consultado por quien tenga interés legítimo en ello (...) Por tanto, no existiendo más posibilidad que la de recurrir la decisión de inscribir del registrador ante los tribunales de Justicia, carece de sentido notificar la misma quienes no van a poder recurrir administrativamente tal decisión, pues tal recurso sólo está previsto en caso de negativa a inscribir la representación gráfica. Notificación que, por otra parte, puede conducir al equívoco de estimar que el expediente admite trámites adicionales, cuando el expediente en realidad ha concluido y la inscripción ha sido practicada. En este supuesto, además, el colindante ya tiene conocimiento de la pretensión de inscripción sobre su finca, lo que le permitirá accionar judicialmente, sin sujeción a plazo para ello.»

En el supuesto de este expediente, a pesar de que la notificación se efectuó al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y una vez practicada la inscripción, deben aplicarse las mismas consideraciones. Puede afirmarse, por tanto, que el registrador no tenía la obligación de comunicar al colindante la desestimación de sus alegaciones, pues tal obligación no está prevista en ninguna norma legal. Ahora bien, en el caso que decidiera hacerlo, tal notificación debería tener únicamente carácter informativo, pero en ningún caso debería estar sujeta a la posibilidad de recurso.

En este sentido, afirma la meritada Resolución de 25 de octubre de 2017 que «resulta incorrecto el proceder del registrador al emitir calificación negativa de un escrito de alegaciones, que no es título inscribible sujeto a tal calificación y menos aún, cuando efectivamente se ha llegado a practicar la inscripción como consecuencia de la finalización del procedimiento».

3. Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos», basándose en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es en este caso la inscripción de la

representación gráfica georreferenciada de la finca) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con ello, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Y respecto de las representaciones gráficas inscritas, el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria establece: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicado el asiento, el mismo se halla bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, suspender, como se pretende, la coordinación gráfica de la finca ni rectificar la inscripción practicada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

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