

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4691** *Resolución de 1 de marzo de 2022, 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 Jaén n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica georreferenciada catastral, solicitada en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. M. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jaén número 2, don Francisco Javier Fernández Cruz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica georreferenciada catastral, solicitada en virtud de instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita y firmada en Málaga el día 5 de noviembre de 2020 por doña C. M. C., con firma legitimada notarialmente, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral que se corresponde con la finca registral número 12.835 del Registro de la Propiedad de Jaén número 2, que era propiedad de dicha solicitante y otros comuneros, manifestando que la superficie real de la indicada finca, concordante con la que resulta del Catastro, ascendía a 235.477 metros cuadrados, resultando un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita, y que según el Registro ascendía a 153.403 metros cuadrados. A dicho documento se acompañaba certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Gerencia Territorial del Catastro el día 16 de septiembre de 2020, con código seguro de verificación, manifestando que la misma coincidía con la realidad física de la finca.

II

Presentada el día 10 de noviembre de 2020 la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Jaén número 2, se inició el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 3 de diciembre de 2020 y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 2570.

Año: 2020.

Presentado el: 10 de noviembre de 2020 a las 13 horas.

Presentante: C. M. C.

Interesados: C. M. C. y otros.

Naturaleza: Privado.

Objeto: Inscripción representación gráfica catastral.

Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento número 1314 del Diario tomo 70, previa calificación del Registrador que suscribe, previo examen y calificación del mismo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al producirse un conflicto de hecho entre los titulares registrales colindantes y el titular registral que pretende inscribir la rectificación de superficie e inscripción de la representación gráfica de la finca, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la misma propuesta por el solicitante, ha resucito denegar la inscripción de

dicha representación gráfica por haberse formulado oposición por parte de un titular registral colindante, debidamente justificada, todo ello en base a los siguientes:

Hechos:

1. Se presenta instancia suscrita en Málaga, el día cinco de noviembre de dos mil veinte, por C. M C., con DNI número (...), cuya firma legitima el Notario de Málaga don Antonio Vaquero Aguirre el mismo día, solicitando la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 12.835 de Jaén, propiedad de dicha señora y otros, manifestando que la superficie real de la indicada finca, concordante con la que resulta del Catastro asciende a 235.477 metros cuadrados, resultando un exceso de cabida superior al diez por ciento de la cabida inscrita, y que según el Registro asciende a 153.403 metros cuadrados. A dicho documento se acompaña igualmente certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Gerencia Territorial del Catastro expedida el 16 de septiembre de 2020, con código seguro de verificación (...)

Estamos pues ante un supuesto de rectificación de cabida y conforme dispone el artículo 199.1 de la Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria, es obligatoria la aportación de una representación gráfica de la indicada finca tal y como dispone el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria.

Manifiesta la citada cotitular de la finca objeto de rectificación, que la descripción catastral de la finca se corresponde con la realidad física, aportándose una representación gráfica georreferenciada mediante la aportación de la citada certificación catastral descriptiva y gráfica, y solicitando, en la indicada instancia, en virtud del principio de rogación, la inscripción gráfica conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Este Registrador inicia al expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con fecha 3 de diciembre de 2020. Como consecuencia de la apertura del referido procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, y al objeto, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y notariado de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis, de la intervención de los predios registrales colindantes para evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso se produzcan situaciones de indefensión, se notificó a todos los titulares registrales colindantes que obran en el expediente número 965 abierto a tal fin en este Registro a mi cargo.

En relación al expediente anteriormente mencionado, con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, dentro del plazo legal que contempla dicho precepto legal, se ha formulado oposición a la pretensión contenida en la indicada instancia por parte de la entidad mercantil Inmuebles Educativos, Sociedad Anónima, debidamente representada por su apoderado J. M. A. G., habiéndose acreditado igualmente su representación legal mediante aportación de las escrituras de poder alegadas en su escrito, que actúa en nombre y representación de la citada entidad mercantil, titular catastral de la parcela 8019201VG2881N0001KM del catastro de Jaén e igualmente como titular de la finca registral 44.282 de Jaén común, según instancia presentada en esta oficina el mismo día, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral, dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

En base a lo anteriormente expuesto, se observa el siguiente defecto que impide la inscripción solicitada:

Existen dudas fundadas en la identidad de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir derivadas de la posible invasión de un [sic] finca colindante inmatriculada, registral 44.282 de Jaén común.

Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en mi expediente. Hay que tener en cuenta que la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y como ha puesto de relieve la Dirección General de los Registros y Notariado (Así, Resoluciones de 19 de junio de 2016 o 21 de marzo de 2018), el objeto de la intervención de los colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además, que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

En el caso planteado, a la vista de las alegaciones y pruebas aportadas, y en especial, del informe de medición técnica acompañado, resulta suficientemente acreditada la existencia de una posible invasión de una finca registral colindante, lo que evidencia, como anteriormente se ha expresado, que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el solicitante del expediente.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina competente por razón del territorio donde radica la finca en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal a que se refiere el precepto legal citado.

Segundo. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece en su letra b) párrafo primero que siempre que se inmatricule una finca, a se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Tercero. La Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, cuyo artículo 199. Apartado primero párrafo 4.º señala: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en 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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en «todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partas afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral". El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Cuarto. La Resolución-Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015, en su apartado segundo letra b, párrafo 2.º, establece que: "Las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso".

Quinto. La Resolución de la DGRN de 14 de noviembre de 2016 declara correcta la actuación del registrador que suspende la inscripción de la representación gráfica, considerando que de los documentos aportados y de la oposición de un colindante existe un conflicto en cuanto al derecho de propiedad que debe ser resuelto por acuerdo de las partes o por vía judicial.

Reitera dicha resolución otras anteriores (22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016), en el sentido de que la representación gráfica alternativa aportada, junto con el acto cuya inscripción se solicite o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Véase igualmente las recientes Resoluciones de la DGRN de 18 de diciembre de 2017, de 17 de enero, y las de 6 y 7 de febrero de 2018.

Medios de subsanación:

En caso de suspensión de la inscripción de la representación gráfica por la oposición estimada de un colindante o colindantes, el titular registral solicitante podrá dirimir sus discrepancias con el colindante opositor mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o cualquier otro procedimiento de jurisdicción voluntaria tendente a resolver el conflicto en cuanto a la delimitación del derecho de propiedad, y si no se obtuviera acuerdo, podrá acudir a la vía judicial correspondiente conforme a la LEC, que queda expedita.

Contra la anterior calificación (...)

Jaén, a veintidós de octubre del año dos mil veintiuno.–El Registrador.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. M. O. interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Coordinación con el Catastro.

Nuestra finca consta actualmente inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 3 de Jaén con el número 27.430 y en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Jaén con el número 12.835 por estar atravesada por la carretera (...), línea divisoria de ambas demarcaciones registrales.

La inscripción 1.ª de agrupación de la finca 12.835 del Registro 2, de fecha 30 de junio de 2004 la describe como:

"Rústica. Formada por el resto de los terrenos de la Casería conocida como (...), y de la antigua Casería de (...), término de Jaén, atravesada por la carretera (...) y la Urbanización (...), que la dividen de Suroeste a Noroeste, entre los kilómetros (...) de la citada carretera... Las dos porciones que componen la finca tienen hoy la siguiente descripción: I) Parte situada a la izquierda de la carretera en el sentido (...), que es la parte alta o Sur, correspondiente a esta demarcación registral. Según el Registro, tiene una superficie de ciento cincuenta y tres mil cuatrocientos tres metros cuadrados, y según el Catastro, su superficie es de doscientos cuarenta y seis mil novecientos ochenta y tres metros cuadrados. Esta parte alta, radicante en el distrito hipotecario del Registro número dos, está constituida por las siguientes parcelas catastrales: I). Parcela 24 del polígono 34, en el paraje (...), con referencia catastral 23901A034000240000HI... II). Parcela 29 del polígono 34 en el paraje (...), con referencia catastral 23901A034000290000HU... II [sic]). Parcela 31 del Polígono 34 en el

paraje (...), con referencia catastral 23901A034000310000HZ... Toda esta parte de finca radicante en este Registro, linda actualmente: Norte, Colegio de Promotora Social de Centros de Educación SA., Carretera (...) y parcelas 121, 30, 126 y 127, siendo el camino divisorio de esta propiedad; Este y Sur, parcelas catastrales 134, 67, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19; y Oeste con las catastrales 122, 9013, 32, 33, 39, 40, 42, 43, 50, 23 y 22."

Al margen de esa inscripción 1.<sup>a</sup> consta la siguiente nota:

Mediante la escritura que motivó el asiento adjunto, complementada por instancia suscrita en Jaén, el diez de este mes, por D. A. M. O., circunstancias personales del mismo constan en la adjunta inscripción y en virtud de certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por la Oficina Virtual del Catastro en el día de hoy, que queda archivada en el legajo correspondiente,... se hace constar que las parcelas catastrales que componían esta finca según la adjunta inscripción, en la actualidad se encuentran englobadas en una sola, formando la parcela 024 del Polígono 34 del Catastro de Rústicas de Jaén, con referencia catastral 23900A034000240000S1... Jaén, a 13 de noviembre de 2009.

La inscripción 2.<sup>a</sup> de la misma finca de 8 de julio de 2011 de transmisión hereditaria se remite a la descripción que consta en la inscripción 1.<sup>a</sup> y suspende por segunda vez la inscripción del exceso de cabida por la desproporción existente entre la cabida inscrita y la que se pretende inscribir.

Por tanto, del Registro resulta la correspondencia e identificación de la finca 12.835 del Registro de la Propiedad 2 con la parcela 024 del Polígono 34, con referencia catastral 23900A034000240000S1.

No obstante, los registradores que practicaron las inscripciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> suspendieron en dos sucesivas ocasiones la inscripción de la superficie catastral por desproporción entre la superficie declarada y la inscrita.

Segundo. Explicación del exceso de cabida.

Las fincas que se integraron en la actual por agrupación (15 fincas) ya inscritas en el Registro de la Propiedad único de Jaén, formaron una unidad orgánica de explotación de 60 hectáreas aproximadamente. Se trata de una propiedad adquirida por la familia hace más de cincuenta años, por lo que no puede extrañar un "común" error inicial de superficie a considerar sobre la superficie total.

De las fincas registrales integrantes de esa explotación agrícola y de la parte baja situada al norte de la carretera (ya demarcado el Registro 3) fueron segregados terrenos para su incorporación a las áreas de intervención urbanística conocidas como RP3 [Urbanización (...)] RP2 (...) y SUNP7, lo cual implicó una importante disminución de superficie. El RP3 se tradujo además en una baja de superficie registral superior a la debida, puesto que al inscribir el proyecto de compensación, una de las fincas, de las que solo se segregaba una parte, se cerró en su totalidad, sin dejar inscrito el resto matriz. (Advertido en su día el Registro del error, nos aconsejó la tramitación de un expediente de dominio).

Con ocasión de la inscripción de la transmisión hereditaria al fallecimiento de D. J. M. H., se inscribió erróneamente el dato de la superficie correspondiente respectivamente a los Registros 2 y 3 de la finca principal de las posteriormente agrupadas, (...), de modo que fue atribuida al Registro 3 una superficie mayor a la real y al Registro 2 superficie menor a la real.

A pesar de las segregaciones en la parte correspondiente al Registro 3, incluida la omisión de aquel resto matriz, y como consecuencia del error al asignar la superficie correspondiente a cada Registro, la finca resultante de la agrupación, en su parte inscrita en el Registro de la Propiedad 3 de Jaén, todavía tenía una superficie registral (111.160 metros) superior a la real y catastral de 96.282,23, como resulta de la inscripción 1.<sup>a</sup>, lo cual supone una diferencia de 14.877,77 (a sumar a la diferencia inicial y a los desaparecidos por error registral al inscribir el RP3).

Ese defecto de cabida se inscribió en el Registro 3 sin ninguna objeción, al tiempo que –como si se tratase de fincas distintas– se denegaba la inscripción del exceso de cabida en el Registro 2.

Por tanto, los reparos relativos a la desproporción entre la superficie según el Registro y la real o catastral dejan de tener sentido si se considera la superficie inicial total de la finca y las reducciones de cabida inscritas en el Registro 3, y son en parte debidos a un inicial dato erróneo y agravados por la asignación de la superficie correspondiente a cada uno de los dos Registros en que la finca radica.

Subrayo que el hecho de que la demarcación registral haya determinado la existencia de 2 fincas registrales no quiere decir que no se trate en la realidad de una única finca objeto de la misma propiedad. Por eso no ha sido correcto calificar considerando solo la superficie de un solo Registro.

Tercero. Motivación del expediente tramitado.

Recientemente, la investigación de la causa de un incremento drástico del importe del recibo del I.B.I. nos permitió comprobar que los propietarios de ciertas construcciones existentes al Este de nuestra finca no constaban como titulares de sus parcelas en el Catastro, que estaban incluidas en la nuestra y que esa parte de nuestra parcela 024 había sido calificada como urbana.

Constatada esta situación, el Catastro resolvió, en los oportunos expedientes tramitados a instancia nuestra, las correspondientes alteraciones catastrales, de modo que se modificó el perímetro y redujo la superficie de nuestra parcela 024 pasando de los 246.983 anteriores a los actuales 235.475,07 para dar de alta las parcelas de esos colindantes por nuestro lindero Este.

Se excluyeron las siguientes parcelas: 23900A034001450001DP; 23900A034001460001DL; 23900A034001490000SX y 000901800VG28B0001BF.

No ha habido otras alteraciones catastrales desde la agrupación, inscrita en el Registro y coordinada con el Catastro.

Tras esa alteración catastral, la Oficina del Catastro nos instó a iniciar expediente conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro de la Propiedad la representación gráfica catastral vigente, para la consiguiente rectificación de superficie y linderos registrales.

Así, el cinco de noviembre de dos mil veinte, se presentó instancia en el Registro de la Propiedad 2 de Jaén por C. M. C. solicitando la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral 12.835 de Jaén con Referencia Catastral n.º 23900A034000240000SI.

Se acompañó la correspondiente representación gráfica georreferenciada mediante la aportación de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela 024, expedida por la Gerencia Territorial del Catastro el 16 de Septiembre de 2020, con código seguro de verificación (...), con manifestación expresa de que la descripción catastral de la finca se corresponde con la realidad física y solicitando en la indicada instancia, la inscripción de la representación gráfica catastral conforme al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Tramitado el correspondiente expediente por el registrador de la propiedad, se me notifica, por haber sucedido a C. M. como presentante del documento, con su consentimiento, nota de calificación denegatoria.

Cuarto. Calificación registral.

Según los hechos relacionados en el escrito de calificación,  
...se produce “un conflicto de hecho entre los titulares registrales colindantes y el titular registral que pretende inscribir la rectificación de superficie e inscripción de la representación gráfica de la finca que a su juicio evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la misma propuesta por el solicitante.”

Así, resuelve:

“...Denegar la inscripción de dicha representación gráfica por haberse formulado oposición por parte de un titular colindante, debidamente justificada...”

Para, posteriormente, añadir que “...con fecha dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, dentro del plazo legal que contempla dicho precepto legal, se ha formulado oposición a la pretensión contenida en la indicada instancia por parte de la entidad mercantil Inmuebles Educativos, Sociedad Anónima, titular de la parcela 8019201VG2881N0001KM del Catastro de Jaén... finca registral 44.282...”.

Y, que

“...dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral, dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente, resultando posible o, cuanto menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.”

Por lo que, en base a lo anteriormente expuesto, se observa el siguiente defecto que impide la inscripción solicitada:

Existen dudas fundadas en la identidad de la finca cuya representación gráfica se pretende inscribir derivadas de la posible invasión de un [sic] finca colindante inmatriculada, registral 44.282 de Jaén común.

En el caso planteado, a la vista de las alegaciones y pruebas aportadas, y en especial, del informe de medición técnica acompañado, resulta suficientemente acreditada la existencia de una posible invasión de una finca registral colindante...”

Antes de entrar en consideraciones jurídicas, con todos los respetos, afirmo que la nota de calificación no se ajusta a la realidad en el presupuesto de hecho del cual parte. Así:

1. No es cierta la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral. No ha habido hasta la fecha litigio alguno. La entidad propietaria de la finca colindante no ha emprendido acción alguna, ni judicial ni extrajudicial, frente a nosotros ni tampoco nosotros frente a tal entidad. No ha habido controversia, ni siquiera contacto o relación. Ni antes ni después de la iniciación del expediente. La colindante simplemente se ha opuesto en base a un informe técnico encargado “ad hoc”. No puede haber documentación fehaciente que pruebe lo contrario. Tampoco ha habido alteración alguna del Catastro afectante a la colindante (por el Oeste) que se opone. La alteración ha tenido lugar por el Este y no le afecta.

2. Tampoco es cierta la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante. Solo hay un informe técnico, de fecha posterior a la iniciación del expediente, presentado por la entidad que se opone. Los promotores del expediente no hemos presentado informe técnico alguno pues solo pretendemos la inscripción de la representación gráfica catastral por ser patente que corresponde a la finca registral como resulta de la descripción vigente en el Registro de la Propiedad desde hace 17 años y de la nota marginal que acredita la coordinación con el Catastro. Tampoco proponemos una delimitación física de la finca. No se trata de la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral como también se dice erróneamente más adelante en la misma nota. Lo que hemos instado es la inscripción de la representación gráfica catastral de la parcela 024, referencia catastral 23900A034000240000SI, pues en el Registro consta

que la finca, en cuanto a la demarcación del Registro N.º 2 de Jaén, coincide con esa parcela.

3. Y tampoco puede decirse que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral. La realidad física exterior acotada por la descripción registral solo se ha alterado por el lindero Este, pues por ese lindero se ha modificado el Catastro, de conformidad con los colindantes afectados, sin que la alteración afecte a la colindante que se ha opuesto, procediendo ahora a la actualización de la descripción registral mediante la inscripción de la representación gráfica catastral actualizada.

El razonamiento jurídico contenido en la nota invierte la lógica que debe presidir en una resolución motivada. En vez de plantear fielmente los datos de hecho ajustados al caso planteado para determinar posteriormente la solución legal aplicable, plantea la relación fáctica en función de la resolución que pretende fundamentar. Nótese que se reproduce en la relación de hechos, literalmente, buena parte contenido de los párrafos 2.º y 3.º del apartado 5 de los fundamentos de derecho de la Resolución de 17 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictada para caso distinto como fue la inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral.

“En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas o de un camino público. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del titular colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la recurrente.

Por lo expuesto resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros o incluso al dominio público.”

Discrepamos, por tanto, del supuesto de hecho descrito en el escrito de calificación por entender que salvo el dato de la oposición formulada por un colindante en base a un informe pericial y la existencia de un importante exceso de cabida debido a las razones explicadas y que se ha rechazado repetidamente por la calificación registral (atendiendo siempre únicamente a la superficie actual de la finca inscrita en el Registro 2), falta cualquier otro dato objetivo que apoye la nota de calificación, sin que puedan ser tenidas en cuenta afirmaciones genéricas como las formuladas, no razonadas con datos de hecho concretos que las apoyen.

Tras la precedente confrontación de los hechos relacionados en el escrito de calificación, entendemos que la situación real de hecho debe ser puesta en relación con los siguientes:

“Fundamentos de Derecho.

Primero. Como declaró la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1949, la medida superficial es un dato secundario de identificación de una finca para la cual, conocida su situación y naturaleza, bastan los linderos. Se trata de una doctrina jurisprudencial consolidada por los Tribunales (por ejemplo, SAP Córdoba 55/2004, 11 de marzo de 2004 o SAP Barcelona, 28 de marzo de 2003).

Actualmente el artículo 9 de la Ley Hipotecaria hace aplicación de este principio al sentar que una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca (que define gráficamente su perímetro), su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria.

Y la magnitud del exceso no impide la aplicación de la norma pues explica la resolución de la DGSJFP de 29 de junio de 2021 que esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en



numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que “el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación”.

Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, “en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador”.

Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir”.

En este caso es patente la correspondencia entre la finca que consta inscrita en el Registro y la representación gráfica catastral resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada puesto que 1.º) la finca está descrita mediante su identificación con la parcela 024 del Catastro, según resulta de la inscripción 1.ª y su nota marginal, 2.º) está acotada por sus linderos, coincidentes con los de tal parcela, y 3.º) ha sido ya aportada hace más de 10 años, antes de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, certificación catastral descriptiva y gráfica, la cual fue archivada en el Registro, según resulta de nota al margen de la inscripción 12, por lo que consideramos que la objeción planteada por la calificación registral, basada en el criterio cuantitativo relativo al exceso de cabida resultante, no debe ser confirmada.

Segundo. Los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria y 3.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario enuncian sendas presunciones legales de exactitud de los datos jurídicos y físicos, respectivamente, contenidos en sus archivos.

La doble presunción legal implica, como primer efecto, que el Catastro ha de nutrirse de las situaciones jurídicas inscritas en el Registro y este ha de basarse en la información catastral para la debida identificación y descripción de las fincas objeto de los derechos inscritos. No debe el Catastro tomar en consideración titularidades contradictorias con el Registro. No debe el Registro aceptar datos de hecho contradictorios con el Catastro.

Sin embargo, con infracción de las presunciones legales, la calificación registral recurrida otorga virtualidad a la oposición formulada por el colindante basada en un informe pericial contradictorio con el Catastro.

Así, Inmuebles Educativos, SA, titular de la finca 44.282 de Jaén común, parcela 8019201VG2881N0001KM, ha presentado el 16 de febrero de 2021 una instancia, a la que, adjunta informe de 5 de febrero, cuyo objeto es la «Descripción de superficies y linderos de finca registral 44.282 del RP n.º 2 de Jaén, para instar procedimiento de rectificación de la descripción registral y su coordinación con el catastro inmobiliario».

En el informe se señala que de la información contenida, se deduce «la falta de correspondencia entre las descripciones catastral/registral y la realidad, y la necesidad de Subsanaarla, a través de las siguientes acciones:

– Rectificación de la superficie registral de la finca: La superficie registral actual de finca es de 50.579 m<sup>2</sup>; la superficie comprobada es de 50.194 m<sup>2</sup>.

- Modificación de la titularidad catastral de parte o la totalidad de las fincas catastrales referidas.
- Coordinación entre las descripciones registral y catastral de la finca resultante.”

Solicitando la inscripción de la representación gráfica alternativa propuesta por Inmuebles Educativos, Sociedad Anónima.

Se describe la finca 44.282 formada por Agrupación de cuatro fincas, con Referencia Catastral 8019201VG2881N0001KM asegurando que “la definición gráfica de la base de datos del Catastro es incorrecta”.

Así mismo en el mencionado informe se declaran diferencias entre la descripción registral de linderos en la Escritura de Compraventa de fecha 26 de junio de 1995 y en la descripción registral de linderos actual de la Nota Simple de la finca 44.282 de fecha 8 de enero de 2021, en la que «No Consta» la Referencia Catastral (...)

Es decir, con infracción de los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria y 3.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario, la calificación cuestiona los datos de hecho catastrales resultantes la certificación descriptiva y gráfica aportada por esta parte y que evidentemente corresponden a nuestra finca, como resulta de su inscripción 1.ª, en base a un informe pericial de parte, elaborado meses después de la iniciación del expediente, en el que abiertamente se reconoce que ¿¿la realidad?? de su finca está en contradicción con Registro y el Catastro.

Si puede bastar un simple informe pericial de parte para invalidar los datos catastrales ante el Registro o los datos registrales ante el Catastro, la presunción legal no tendría ningún sentido o valor jurídico.

En este caso el resultado no puede ser más desafortunado. A pesar de estar nuestra finca completamente identificada tanto en Catastro como en Registro, prevalece el derecho o pretensión del colindante, carente de todo amparo catastral o registral.

Y no puede fundarse la calificación negativa en la protección de terceros ajenos al expediente puesto que, una vez notificados, no hay indefensión ni consiguiente responsabilidad del registrador. Sirve, en cambio, a la conducta omisiva, maliciosa o negligente de quienes, caso de tener derecho, no pagan en décadas los impuestos correspondientes ni instan los procedimientos oportunos para regularizar su situación.

Motivos todos ellos por los que,

Solicito la revocación de la nota de calificación denegatoria notificada por el Sr. Registrador de la Propiedad 2 de Jaén, de fecha veintidós de octubre de dos mil veintiuno, y la inscripción de la representación gráfica catastral con referencia 23900A034000240000SI correspondiente a la finca n.º 12.835 resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada al expediente.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 3 y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero, 9 y 22 de junio y 22 de noviembre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica georreferenciada catastral correspondiente a una finca registral, con la consiguiente rectificación de su descripción, cuando existe oposición de uno de los colindantes notificados, en la que se basa la calificación registral denegatoria que ahora se recurre.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida a la catastral, aportando informe técnico con medición topográfica, del que resulta que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de finca colindante por el lindero oeste.

La interesada recurre alegando, en síntesis, que la georreferenciación catastral de su finca solo ha sufrido una modificación en su configuración por el lindero este, para adaptarla a la realidad, la cual ha sido aprobada por el Catastro, estando inalterado el lindero oeste, donde se ubica la finca 44.282, cuyo titular registral, la mercantil «Inmuebles Educativos, S.A.», es quien se opone a la descripción.

Procede, por tanto, determinar si las dudas expresadas por el registrador para denegar la inscripción de la georreferenciación, tras la negativa de uno de los colindantes notificados están bien justificadas y fundamentadas o no.

2. Partiendo de la descripción registral de la finca registral 12.835 de Jaén, ya expresada en el antecedente III, ésta tiene una superficie de 153.403 metros cuadrados, siendo la superficie de la georreferenciación catastral que ahora se pretende inscribir de 235.477 metros cuadrados, estando inscrita la referencia catastral en el Registro, siendo ésta una de las razones que alega la recurrente para poder inscribir la georreferenciación.

Pero, en este sentido, se ha de recordar la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones como la de 6 de mayo de 2016, reiterada por otras posteriores, como la de 22 de junio de 2021, de este Centro Directivo, por la cual, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Para ello sería necesario que se solicite inscribir la representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

Esa es la razón por la cual el exceso de cabida se suspendió por dos registradores anteriores al ahora calificante, cuyas decisiones no fueron recurridas o revocadas. Por ello, cuando en el año 2009 se determina que la finca registral 12.385 de Jaén se corresponde con la parcela 24 del polígono 34 no significa que haya de rectificarse su descripción, la cual es denegada por los registradores, por lo que la descripción catastral de la parcela 24 del polígono 34 no se encuentra amparada por el principio de legitimación, ni tampoco lo está la georreferenciación resultante de la misma, pues aún no estaba vigente el artículo 10.5, redactado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ni se había solicitado su incorporación al asiento, pues en 2009, tal posibilidad no era reconocida todavía por la Ley Hipotecaria.

Es en 2020 cuando se insta el expediente adecuado para ello, en el seno del cual se ha producido una oposición a la misma, por lo que no es procedente alegar la protección del principio de legitimación registral de la descripción de la parcela catastral por el hecho de que esté inscrita la referencia catastral.

3. Procede, por tanto, para determinar si es correcta la nota de denegación formulada por el registrador, ver si se cumple la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos») respecto a la inscripción de un exceso de cabida:

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie

que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. En el presente caso, el colindante presenta un informe técnico del que resulta una geometría diferente de la finca registral 12.385 de Jaén, pues entiende que existe una inexactitud catastral por el lindero oeste de la misma, invadiendo una franja de terreno, que según el técnico corresponde a la registral 44.282, de la que es titular el colindante opositor, la mercantil «Inmuebles Educativos, S.A.», razón por la cual se opone.

Existe, por tanto, un problema de delimitación del linde entre los dos, que requiere el acuerdo entre ellos, o la resolución judicial en el correspondiente juicio declarativo. Es decir, si se accediera a la inscripción de la georreferenciación, podría estar alterándose la realidad física amparada por el folio registral al practicarse la inscripción y no ante la corrección de un mero dato erróneo.

Es cierto, como dice la recurrente en su escrito de interposición que la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1949, declaró que la medida superficial es un dato secundario de identificación de una finca para la cual, conocida su situación y naturaleza, bastan los linderos.

En el presente caso, lo que ocurre es que, precisamente, el trazado del lindero es el que es discutido, por lo que no puede inscribirse la rectificación mientras no se resuelva la controversia, aun en estado latente, pero controversia, al fin y al cabo.

5. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado

oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que presenta informe técnico que alega alteración del trazado de un lindero, por una inexactitud catastral, el cual no reconoce la recurrente que afirma que solo se ha modificado el Catastro por el lindero este.

Además, del informe técnico resulta que la superficie comprobada de la finca registral 44.282 de Jaén, resultante del levantamiento sobre los mojones existentes y la documentación aportada por la mercantil notificada opositora es de 50.194 metros cuadrados, que se aproxima a la que resulta del Registro, que es de 50.579, sufriendo una disminución de cabida de 385 metros cuadrados. Por tanto, concluye el registrador que puede existir una controversia latente entre colindantes, la cual no puede resolverse en el ámbito del expediente del artículo 199.

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe técnico, contradictorio a la georreferenciación catastral presentada por la recurrente, invadiendo parte de su finca, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y como ya declararon la Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de junio y 22 de noviembre de 2021, ha de estimarse la oposición que está debidamente documentada y que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que pretende inscribirse.

Y sin que proceda, como pretende la recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 1 de marzo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.