

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20141 *Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación y la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir indicios de una doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don B. A. A., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Solace Develops, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación y la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por existir indicios de una doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 16 de marzo de 2023 en Madrid por doña H. T. A. L., en nombre y representación de la sociedad «Solace Develops, SL», se solicitaba la inscripción de la georreferenciación y descripción de la parcela de origen catastral, con referencia catastral 28900M011001250000GL, que se correspondía con la identidad descriptiva y gráfica de la finca registral número 4.269 del Registro de la Propiedad de Madrid número 11, cuya descripción y superficie que constaba en el Registro era errónea, estando dicha parcela o finca vallada en todo su perímetro, lo que acreditaba con ortofotos tomadas del Geoportal del Ayuntamiento de Madrid de los años 1999, 2001, 2004 y 2006. Con respecto a la superficie, alegaban que, según la licencia de obras número 527/89/19182, otorgada por el Ayuntamiento de Madrid el día 14 de noviembre de 1990, resultaba que la finca tenía una superficie de 14.319 metros cuadrados. Posteriormente, mediante declaración de ruina del edificio, adoptada por resolución del Ayuntamiento de Madrid de fecha 21 de mayo de 2013, en el informe del técnico municipal se decía que la superficie de la finca resultaba ser de 15.000 metros cuadrados. Se acompañaba a la instancia privada certificación catastral descriptiva y gráfica emitida por la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de fecha 9 de febrero de 2023, de la que resultaba la descripción, georreferenciación y superficie actual de la parcela, que se correspondía, según la solicitante, con la identidad de la finca registral número 4.269, la cual fue dada de alta en el Catastro, mediante acuerdo de alteración de la descripción catastral de fecha 1 de septiembre de 2022, con efectos retroactivos al día 1 de julio de 2022, sustituyendo a las parcelas 27 y 28 del polígono 11, lo que se acreditaba mediante certificación de la Dirección General del Catastro de fecha 13 de septiembre de 2022

II

Presentada el día 16 de marzo de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante: Solace Develops SL.
Calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero. Instancia privada suscrita en Madrid, el 16 de marzo de 2023, suscrita por Doña H. T. A. L., en nombre y representación de Solace Develops SL, fue presentada en este Registro el día 16/03/2023 motivando el asiento 704 del Diario 69, Entrada 1224/2023.

Segundo. Con fecha cuatro de abril del año dos mil veintitrés, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho:

Se solicita en la presente instancia la incorporación de la base gráfica catastral de la parcela 125 del polígono 11 coordinada con la finca registral 4269 inscrita a favor de Solace Develops SL, incorporación que tramitado el procedimiento del art 199 H debe conllevar la modificación de la descripción actual de la finca en cuanto a su superficie y linderos. pretende coordinación con el Catastro, incorporando la base gráfica de la finca, así como la descripción actual de la finca al modificarse su superficie y linderos, de conformidad art 199 LH.

Se acompaña certificación catastral gráfica y descriptiva de la parcela 125 del polígono 11 con una superficie según catastro de 15.082 m², parcela que surge tras expediente catastral sustituyendo a las anteriormente vigentes hasta 2022 parcelas catastrales 27 y 28 del polígono 11.

La finca registral 4269 de este Registro, consta inscrita con una superficie de 13.467 metros cuadrados, con una reserva de una superficie de conformidad art 47 RH, no inscrita, para expropiación de ampliación de Carretera (...), descrita como resto con una superficie de 10.538,50 metros cuadrados a favor de Solace Develops SL, sin que en ninguna de las sucesivas inscripciones conste su identificación con las parcelas catastrales 27 y 28 del polígono 11 precedentes inmediatos de la actual parcela 125 del polígono 11 cuya base gráfica georreferenciada se solicita incorporar a la misma

A la vista de toda la documentación aportada y de los antecedentes del Registro surgen dudas fundadas de la correspondencia entre la actual parcela catastral 125 del polígono 11 y la finca registral 4269, dudas que van a impedir la incorporación de la base gráfica solicitada aunque en la tramitación del expediente 199 LH no haya oposición de colindantes, si no se salvan previamente de manera que permita la correspondencia entre parcela catastral y finca registral en los términos invocados por el solicitante Las dudas de identidad vienen fundadas en:

Primero. Tal y como se dice en la instancia, la sociedad Solace Develops SL es propietaria de cuatro fincas registrales en este Registro en la misma zona.

1. Finca registral 4.269, con una superficie de 10.538,50 m² más 2928,50 m² pendientes de expropiación lo que hace un total de 13.467 m²
2. Finca 7.490, con una superficie de 31.177,30 m²
3. Finca registral 3421, con una superficie de 1.600 m² más 460 m² pendientes de expropiación lo que hace un total de 2.060 m²
4. Finca registral 909, con una superficie de 1.876 m² más 1.342 m² pendientes de expropiación no inscrita lo que hace un total de 2.758 m²

Atendidas sus descripciones y títulos de adquisición, todas ellas coinciden en su ubicación, procedencia y destino o negocio ya que todas ellas procedentes de Parque (...) como parte de un todo o conjunto alrededor de la Piscina (...)

Sin embargo en el Catastro solo constan catastradas a su favor tres parcelas catastrales:

1. Parcela 125 del Polígono 11 –compuesta por las parcelas 27 y 28 del polígono 11–, con una superficie de 15.082 m².

2. Parcela 29 del Polígono 11, con una superficie de 32.541 m².
3. Parcela 118 del Polígono 11, con una superficie de 2.340 m².

Sin que haya podido establecerse la correspondencia entre las cuatro fincas registrales dentro de las solo tres fincas catastrales existentes, por lo que la base gráfica catastral que ahora se pretende adjudicar a una sola de las fincas registrales más bien hay que concluir que se extiende a parte de todas o de solo algunas de las restantes fincas registrales colindantes inscritas a favor del mismo solicitante y que, no pueden identificarse de manera clara y concluyente con las otras dos parcelas catastrales que constan a su favor.

En estas circunstancias acceder a la rectificación de superficie en más de 5.000 m², más del 50% de la superficie inscrita (salvando siempre la parte reservada para expropiación), supondría una doble inmatriculación de este exceso de cabida con parte de la cabida comprendida en las otras fincas registrales colindantes inscritas a su favor.

Segundo. A mayores de lo ya expuesto, resulta que contra lo indicado por el solicitante, en el histórico catastral de la parcela 125 del polígono 11, resulta que hasta el año 2022 las parcelas 27 y 28 del polígono 11, a las que aquella sustituye, existían como parcelas independientes de propietarios distintos.

La parcela 27 del polígono 11 constaba inscrita a nombre de Nuevo Madrid SL, quien ha presentado en este Registro su propia solicitud de incorporación de base gráfica georreferenciada de la parcela 27 del polígono 11 respecto de la finca registral de su propiedad, finca 418

De los antecedentes de la finca 418 debe concluirse su ubicación en la misma zona de la parcela catastral 125 del polígono 11, dada la segregación que de ella se produjo para la expropiación de la porción de terreno colindante con dicha parcela 125 polígono 11 según la cartografía catastral por el lindero izquierda entrando desde la carretera (...)

Todo ello nos lleva a concluir que la identificación de la finca registral 4269 no puede extenderse a la totalidad de la parcela catastral 125 del polígono 11, admitirlo originarí [sic] a un supuesto de doble inmatriculación entre la totalidad o parte de la finca 418 propiedad de Nuevo Madrid, que se alega se corresponde con la antigua parcela 27 del polígono 11, y que por antecedentes registrales debe estar ubicada entre la parcela 28 del polígono 11 y la parcela segregada y expropiada por AENA registral 45765, y la finca registral 4269 objeto de este expediente debiendo quedar excluida de la misma la parte que procede de la antigua parcela catastral 27 del polígono 11,

Todo ello impide acceder a la presente solicitud de incorporación de base gráfica catastral por dudas fundadas de coincidencia entre la base gráfica georreferenciada de la parcela 125 del polígono 11 de catastro y la finca registral 4269.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y denegar en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a de Registro Propiedad de 11 a día cuatro de abril del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. A. A., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Solace Develops, SL», interpuso recurso el día 22 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivos:

Previo. (...).

Como veremos a continuación, y con el debido respecto, las conclusiones que alcanza la Sra. Registradora para calificar negativamente la solicitud realizada por Solace carecen de fundamento y ello por cuanto:

i) los antecedentes históricos registrales a los que hace referencia y se basa para concluir la no correspondencia entre la finca registral 4.269 y la base gráfica catastral aportada datan del año 1.948; esto es, hace más de 75 años, y en buena lógica, nada tienen que ver con la realidad física actual, siendo ese precisamente el motivo por el cual Solace pretende la actualización de los datos registrales a la realidad física representada por la realidad catastral;

ii) la entidad mercantil Nuevo Madrid, SA pese a lo indicado en la resolución recurrida, no ostenta ninguna legitimidad en relación con la finca registral 418 y mucho menos con la extinta parcela catastral 27 del polígono 11 de Madrid, desconociendo por tanto dónde puede estar ubicada dicha finca registral y;

iii) en todo caso, la resolución recurrida, si bien resuelve de forma negativa lo solicitado con carácter principal por Solace, guarda silencio respecto de la petición subsidiaria contenida en la instancia privada de 16 de marzo de 2023, la cual estaba precisamente formulada por sí a la Sra. Registradora le surgiesen dudas respecto de la acreditación de tal correspondencia entre la finca registral y parcela catastral, como finalmente calificó.

Desarrollemos a continuación los motivos del recurso.

Primero. De la correspondencia entre la parcela catastral 125 del polígono 11 de Madrid con la finca registral núm. 4.269 del registro de la propiedad núm. 11 de Madrid: análisis de la posición, geometría y titularidad de la parcela catastral 125 del polígono 11 de Madrid.

Tal y como hemos indicado en el previo del presente recurso, resulta llamativo que el razonamiento que ha llevado a la Sra. Registradora a calificar negativamente la solicitud realizada por Solace sea precisamente que “no haya podido establecerse la correspondencia entre las cuatro fincas registrales dentro de las solo tres fincas catastrales existentes, por lo que la base gráfica catastral que ahora se pretende adjudicar a una sola de las fincas registrales más bien hay que concluir que se extiende a parte de todas o de solo algunas de las restantes fincas registrales colindantes inscritas a favor del mismo solicitante y que no pueden identificarse de manera clara y concluyente con las otras dos parcelas catastrales que constan a su favor”.

Y decimos que resulta llamativo porque precisamente, en la instancia privada cuya calificación negativa se recurre, ya se indica por Solace que la descripción, superficie y linderos que constan inscritos en relación con la finca registral núm. 4.269 datan, esencialmente, del 2 de marzo de 1.948 al causar la 1.ª inscripción de la finca, motivo por el cual resulta evidente que no habiéndose ido adaptando a la realidad física de cada momento, poco o nada tienen que ver con la realidad catastral, la cual sí que ha ido

adaptándose a todos los cambios que el paraje en el que se encuentra enclavada la finca registral 4.269 ha sufrido.

Así las cosas, precisamente esa discrepancia y falta de concordancia entre la realidad registral y física (que se corresponde con la catastral), son las que motivaron la instancia privada de Solace, por lo que, dicho con los debidos respetos, carece de lógica que la misma sea calificada negativamente precisamente por aquello que se advierte y se pretende subsanar.

En consecuencia, el presente motivo tiene por objeto proceder a la correcta identificación de la parcela catastral titularidad de mi mandante, determinando su posición, geometría y cabida, así como analizar su evolución morfológica histórica, para concluir sin ningún género de dudas que la parcela catastral 125 del polígono 11 se corresponde con la finca registral 4.269.

Para dicho análisis se ha contado con la certificación catastral de la parcela catastral n.º 125 del polígono 11 de Madrid, con fotografías aéreas tomadas desde 1991 hasta la actualidad y con un levantamiento topográfico llevado a cabo el 19 de septiembre de 2022 y que se aporta por esta parte.

Solicitado por el legal representante de Solace, se obtuvo como titular la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 125 del polígono 11 de (...) y referencia catastral 28900M011001250000GL.

El referido documento, se aportó como documento n.º 6 de la instancia privada y establece la titularidad de la finca sobre la mercantil Solace Develops SL, con CIF (...) y domicilio fiscal en la calle (...) de Madrid.

Asimismo, establece una superficie o cabida de la parcela de 15.082 m².

En cuanto a la identificación de lindes de la finca analizada establece:

- Linde Oeste: Titularidad correspondiente a AENA SME SA con referencia catastral 17308K3VK5813B0001 PJ y localización Cr. (...)
- Linde Este: Titularidad correspondiente a Solace Develops SL con referencia catastral y localización: polígono 11 parcela 29 de (...) (Madrid).
- Linde Norte: Titularidad correspondiente a Confederación Hidrográfica del Tajo, con referencia catastral 28900M011090100000GZ y localización: polígono 11 parcela 9.010 de (...) (Madrid).
- Linde Sur: Autovía (...).

Por lo tanto, en contra de lo manifestado en la resolución, no existe una pretendida parcela catastral n.º 27 (equivalente a la Finca Registral n.º 418) y 28 (equivalente a la finca registral n.º 4269) del polígono 11 de Madrid, sino que la totalidad del terreno sobre el que Nuevo Madrid realiza esta distinción se trata de la parcela catastral 125 del polígono 11 de Madrid, siendo Solace su titular.

Por ese motivo, en julio de 2.022 se contrató la realización de un levantamiento topográfico de la finca propiedad de Solace correspondiente a la parcela catastral n.º 125 del polígono 11 del distrito de (...) (Madrid) con referencia catastral 28900M0110250000GL y sita en (...) al Ingeniero Técnico Topógrafo D. F. D. P.

El citado encargo se materializó en la memoria de levantamiento topográfico y cálculo de superficie de fecha 19 de septiembre de 2022 (...).

Para llevar a cabo la elaboración del encargo se procedió a la realización del trabajo de campo en el que se inspeccionó el entorno de la parcela teniendo acceso libre a su interior, con objeto de poder llevar a cabo la ejecución del trabajo de forma completa y rigurosa.

Para proceder a la definición de los linderos se realizó una inspección y toma de puntos del perímetro exterior de la finca objeto, identificando con estos elementos destacados del entorno como son el (...) y la calle (...)

Del análisis realizado sobre el entorno se identificaron los siguientes lindes "Al Norte: linda con la calle (...), materializada mediante muro de bloques de hormigón con una anchura de 22 cm. tomado por la cara exterior del este muro.

Al Sur: linda con dominio público de (...) antes Carretera (...), materializada mediante muro de bloques de hormigón y muros de ladrillo de un pie, con una anchura de 22 cm tomado por la cara exterior del este.

Al Este: linda con línea quebrada de tres tramos con la parcela de R. Catastral: 28900M01100029, materializada mediante muro de bloques de hormigón con una anchura de 22 cm. tomado por la cara exterior del este.

Al Oeste: linda Calle (...), si bien entre el cerramiento de la parcela y el límite de pavimentación existe una alambrada y franja de zona verde. La linde está materializada mediante muro de hormigón con una anchura de 0,22m tomado por la cara exterior del este”.

Tras la toma de datos efectuada en el trabajo de campo, estos se trasladan a través del correspondiente programa informático y resultó una cabida total de la finca cuya superficie asciende a 14.499,28 m².

Igualmente, y con objeto de conocer la evolución formal tanto del cierre perimetral de la finca objeto como de las construcciones edificatorias y de urbanización en ella contenidas llevadas a cabo durante su historia, se analizan diferentes fotografías aéreas (tomadas por satélite) desde el año 1991 hasta la actualidad, y que se acompañaron como documento núm. 2 de la instancia privada.

A este respecto, (...) se aporta fotografía que data de 1.991 en la que se superpone el levantamiento topográfico indicado con el objetivo de acreditar la situación formal de la finca en la fecha señalada, sirviendo de guía o referencia para las sucesivas fotografías aéreas aportadas.

El análisis de las fotografías aportadas como documento (...) de la instancia de fecha 16 de marzo, unido al levantamiento topográfico aportado (...) de este recurso, muestra un evidente indicio de cierre perimetral de parcela muy probablemente anterior incluso a 1991, coincidente en posición con el actual, acotando ésta en la misma superficie actualmente medida, esto es, 14.499 28 m².

Por otra parte, se observan numerosas modificaciones en diferentes zonas de la parcela en relación con las edificaciones realizadas a lo largo de su historia, así como las intervenciones de diferente naturaleza en la urbanización interior de la misma.

Finalmente puede concluirse que las fotografías aéreas tomadas durante el espacio de tiempo transcurrido desde la primera de ellas fechada en 1991 en la que no se observa indicio alguno de que la finca objeto presente muestras de haber estado compuesta de dos (2) o más fincas físicas agrupadas bajo un mismo cierre perimetral totalizando la superficie actualmente medida por levantamiento topográfico, hasta la última de ellas tomada en fecha marzo de 2.022, muestran que su ocupación y uso ha correspondido a un único propietario, titularidad que hoy recae en base a las pruebas analizadas por el perito de esta parte sobre la mercantil Solace.

En definitiva, (i) no siendo discutido que Solace es la propietaria de la Finca Registral n.º 4.269, (ii) habiendo acreditado esta parte que dicha Finca Registral se corresponde con la parcela catastral n.º 125 del polígono 11 de Madrid de la cual también es titular, y (iii) que dicha parcela ha permanecido invariable como una unidad física haciendo uso de la misma en su totalidad tanto por Solace como por sus antecesores en base al título de propiedad de la Finca Registral n.º 4269, en modo alguno puede ser admisible la calificación negativa realizada por la Sra. Registradora por los argumentos contenidos en el Fundamento de Derecho Primero de la resolución recurrida, por cuanto ha quedado suficientemente probado que la realidad registral no responde a la realidad física, no pudiendo ser empleada en consecuencia para denegar lo solicitado, por cuanto es necesario su adecuación a la realidad.

Y ello es precisamente lo que realizó Solace en su instancia privada de 16 de marzo, pues según consta acreditado a través del reportaje fotográfico aportado por esta parte como documento núm. 2 de la instancia privada, consta documento gráfico del cerramiento de la finca desde al menos 1.991 y su uso como aparcamiento desde al menos el año 2.009. A ello se debe añadir el hecho de que dicho vallado y cerramiento

de la finca actualmente ocupada por Solace ya existía cuando fue adquirida por el anterior propietario (esto es, desde al menos 1986).

Así se desprende del contenido de las Licencias otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid. Concretamente, en la Licencia de Obras otorgada al 19 de diciembre de 1986, podemos observar que las obras que se describen y que se autorizan se corresponde con la Reforma de Edificaciones para Instalaciones Deportivas, siendo una de ellas el “Cerramiento de Parcela”, y en la Licencia de Actividad concedida en 1.990 ya se dice que la obra se ajusta a la licencia antes mencionada y se señala una cuestión muy importante, como es que la superficie total es de 14.319 m².

En consecuencia, ni mi representada ni su causante más inmediato de quien se adquirió la finca procedieron al vallado de la parcela catastral n.º 125, sino que cuando fue adquirida por su anterior propietario ya se hizo constar en la escritura de compraventa que la finca se encontraba vallada.

En definitiva, del análisis morfológico del suelo objeto estudio y de los acontecimientos que han venido sucediendo al menos desde 1.986, consta acreditado que la parcela catastral n.º 125 del polígono 11 de Madrid cuenta con cerca perimetral de fábrica de bloque y/o ladrillo acotando toda la superficie hoy, habiéndose procedido a ejecutar numerosas intervenciones de naturaleza urbanística y edificatoria en su interior, no existiendo indicios de que la parcela tuviera en algún momento de su historia (etapa analizada mediante fotografías aéreas y con el estudio de la documental aportada tales como Licencias) parcelación interna y/o división física, lo que hace evidente que su ocupación y uso ha correspondido a un único propietario, que en base a todo lo expuesto analizado, es la mercantil Solace.

Segundo. De la inexistencia de la parcela catastral 27 del polígono 11 de Madrid y su no correspondencia con la finca registral 418 presuntamente propiedad de Nuevo Madrid, SA.

En segundo lugar, llama poderosamente la atención que en la resolución se argumente para calificar negativamente la instancia de Solace que “en el histórico catastral de la parcela 125 del polígono 11, resulta que hasta el año 2.022 las parcelas 27 y 28 del polígono 11, a las que aquella sustituye, existían como parcelas independientes de propietarios distintos”, a lo que añade que “la parcela 27 del polígono 11 constaba inscrita a nombre de Nuevo Madrid, SL, quien ha presentado en este Registro su propia solicitud de incorporación de base gráfica georreferenciada de la parcela 27 del polígono 11 respecto de la finca registral de su propiedad, finca 418”.

Pues bien, con independencia de lo improcedente que supone al entender de esta parte que la instancia privada de Solace sea resuelta en base a una instancia de un tercero completamente ajeno y de la que se desconoce por completo su contenido –lo cual evidentemente supone un déficit informativo que impide a mi mandante poder ejercitar sus Derechos con todas las garantías que le corresponden al desconocer la documentación e información que han llevado a calificar negativamente la solicitud–, debemos poner de manifiesto que tales presunciones y conclusiones tampoco se corresponden con la realidad.

Y ello por cuanto si bien la resolución recurrida indica que hasta el año 2022, las parcelas 27 y 28 del polígono 11 existían como parcelas independientes, lo cierto es que como ya indicó Solace en su instancia de 16 de marzo de 2023, el propio Catastro ha extendido los efectos respecto de la parcela 125 del polígono 11 de Madrid a fecha 1 de julio de 2021.

Por lo tanto, y a los efectos que aquí interesa, Solace lleva siendo propietaria de la parcela 125 del polígono 11 de Madrid desde el 1 de julio de 2021, es decir, desde hace prácticamente 2 años, motivo por el cual no puede admitirse la consideración realizada por S.S. respecto de que hasta el año 2022, existía una parcela 27 titularidad de Nuevo Madrid.

A ello se debe añadir el hecho de que, en cualquier caso y aun admitiendo la tesis de S.S., la parcela 27 del polígono 11 de Madrid tampoco pertenecía en el año 2022 a

Nuevo Madrid, sino que su titularidad correspondía a la mercantil Tradición Inmobiliaria Española 21, SL (...)

Por si lo anterior no fuese suficiente, e insistimos, aun desconociendo las alegaciones y documentación que Nuevo Madrid ha debido aportar en su instancia al Registro de la Propiedad 11 de Madrid en relación con la finca registral núm. 418 respecto de la cual dice ser su propietario, nos vemos en la doble obligación de i) negar tal condición de propietario de la finca registral 418 y, ii) negar que la finca 418 se encuentra ubicada en lo que en la actualidad corresponde a parte de la parcela catastral 125 del polígono 11 de Madrid.

Por lo que respecta a la primera de las cuestiones, la relativa a la propiedad de Nuevo Madrid respecto de la finca registral 418, debemos poner en conocimiento del organismo al que nos dirigimos que el título en base al cual Nuevo Madrid pretende hacer valer la propiedad de la actualmente inexistente parcela catastral n.º 27 (como parte integrante de la Finca Registral n.º 418), es un contrato privado de compraventa de fecha 2 de diciembre de 1957 suscrito entre Nuevo Madrid como compradora y D.ª F. M. M. y D. J. S. H. como parte vendedora.

En virtud de dicho contrato privado de compraventa de fecha 2 de diciembre de 1957 que constituye el presunto título, la mercantil Nuevo Madrid adquirió, entre otras muchas, la Finca Registral n.º 418. En concreto, en el Exponiendo Cuarto del citado contrato privado de compraventa se describe la referida Finca:

“Finca 2: Tierra en término de (...), al camino (...), de caber dos fanegas y seis celemines, equivalentes a 1 hectárea, 9 áreas, 80 centiáreas, Linda Norte, S. y E. herederos de M. S. V.; y O. con Camino (...) Inscrita al Tomo 5, folio 222, finca 418, inscripción 6”.

Sin embargo, según consta a esta parte, la propiedad de la referida Finca Registral n.º 418 no pertenece a Nuevo Madrid, sino supuestamente a la mercantil Inmobiliaria Barajas –o a quien posteriormente se lo haya podido transmitir–; todo ello según el documento público al que esta representación ha tenido acceso.

En efecto, esta parte ha tenido conocimiento de la existencia de un Acta Notarial de Manifestaciones otorgada en fecha 26 de mayo de 2004 por las mercantiles Nuevo Madrid (representada por su administrador único) e Inmobiliaria Barajas (representada por el liquidador único) en la que, después de describir una serie de fincas (en concreto, once (11) fincas, entre las que se encuentra la Finca Registral n.º 418) y declarar que dichas fincas se adquirieron por título de compraventa a D.ª F. M. M. y D. J. S. H. mediante contrato privado de fecha 2 de diciembre de 1957, las partes manifiestan que la sociedad Nuevo Madrid vendió a Inmobiliaria Barajas las once (11) fincas descritas en el Acta Notarial mediante contrato privado de fecha 11 de mayo de 1958 (entre las que, insistimos, se encuentra la citada Finca Registral n.º 418).

En efecto, en la Estipulación Segunda del Acta Notarial de Manifestaciones se acuerda por las partes: “Que la sociedad Nuevo Madrid, SA, vendió las 11 fincas que se han descrito a la mercantil Inmobiliaria de Barajas SA, el 11 de mayo de 1958, mediante contrato privado que no obra en nuestro poder, y que nunca se elevó a público, valorándose dicha transmisión entonces en 317.000 ptas., siendo su valor actual de 240.000 euros a efectos de liquidar esta escritura pública en la Administración Tributaria correspondiente”.

Y, seguidamente, en la Estipulación Tercera del Acta Notarial de Manifestaciones, las partes acuerdan ratificar dicha compraventa de 11 de mayo de 1958 al declarar que: “En virtud de lo expuesto, ambas sociedades ratifican los acuerdos y manifestaciones que han dado lugar a la presente acta y solemnizan dicho contrato privado celebrado el 11 de mayo de 1958, acordando ambas partes darse por satisfechas, y por recibido el precio convenido, entrando en posesión de estas el adquirente” (...).

Por lo tanto, parece que Nuevo Madrid vendió a Inmobiliaria Barajas mediante contrato privado de compraventa suscrito el 11 de mayo de 1958 la Finca Registral n.º 418 del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid, de tal modo que no tiene ninguna

validez ni puede desplegar efecto alguno el título de propiedad inscrito en favor de Nuevo Madrid.

Sencillamente, Nuevo Madrid no es la legítima propietaria de la Finca Registral n.º 418, porque supuestamente la transmitió por título de compraventa a Inmobiliaria Barajas en fecha 11 de mayo de 1958 (posterior al título que consta inscrito en el Registro de la Propiedad), habiendo las partes posteriormente ratificado y solemnizado dicha operación de compraventa mediante instrumento público (esto es, el Acta Notarial de Manifestaciones de fecha 26 de mayo de 2004 otorgada por ambas partes).

A mayor abundamiento, debemos indicar que, si analizamos los linderos registrales de la Finca n.º 418, observamos que los mismos no coinciden con la parcela catastral 125 del polígono 11 de Madrid ni con la extinta parcela 27 del mismo polígono, al determinarlos como sigue:

“Una tierra en término de (...), al Camino que desde (...), conocido por de (...) a la cual atraviesa la carretera (...) Linda, a levante y norte, herederos de J. A. C., poniente, descabeza con dicho camino y mediodía, herederos de Don M. S. V.”

Pues bien, como decimos, ninguno de los linderos registrales se corresponde con los establecidos por la parcela indicada por S.S. en la resolución recurrida, por lo que la presunción a la que llega resulta del todo errónea.

Pero, además, si acudimos al Acta Notarial de Manifestaciones de 26 de mayo de 2004, Nuevo Madrid describió la Finca Registral n.º 418 de la siguiente manera: “Finca Registral 418. Tierra en Término de (...), al camino que desde (...), de haber dos fanegas y seis celemines, equivalente a 1 hectárea, 9 áreas y 80 centiáreas. Linda Norte S. y E. herederos de M. S. V.; y O. Con camino (...)”

En definitiva, ni en la descripción registral de la Finca n.º 418, ni en la descripción y linderos realizada por la propia Nuevo Madrid en el Acta Notarial de Manifestaciones que otorgó el 26 de mayo de 2004, se observa una correspondencia entre los linderos de la Finca Registral n.º 418 y los linderos de la extinta parcela 27 del polígono 11 de Madrid.

En base a lo anterior, esta parte llega a las siguientes conclusiones que deberán traducirse en la estimación del presente recurso:

a) Puede afirmarse categóricamente que la descripción de los lindes detallada en la certificación registral de la Finca n.º 418 no es coincidente con la ubicación de la extinta parcela 27 del polígono 11 como indica la resolución recurrida, no siendo posible por otra parte conocer la situación que realmente ocupa.

En cuanto a la parcela catastral 27 que supuestamente corresponde según deja entrever la resolución recurrida a la Finca Registral n.º 418, es necesario afirmar que tal parcela no existe y que en su lugar y como ha sido detallado anteriormente, se encuentra la finca catastral 125, hoy propiedad de la mercantil Solace desde el 1 de julio de 2021.

b) El certificado catastral descriptivo y gráfico solicitado por el representante legal de la mercantil Solace expone que dicha superficie se corresponde con la parcela 125 del polígono 11 de (...) y cuya referencia catastral es 28900M011001250000GL. El referido certificado catastral otorga la titularidad de la parcela sobre la mercantil Solace, con CIF (...) y domicilio fiscal en la calle (...) de Madrid. Asimismo, establece una superficie o cabida de la parcela de 15.082 m².

c) El levantamiento topográfico llevado a cabo sobre la parcela catastral n.º 125 del polígono 11 del distrito de (...) (Madrid) con referencia catastral 28900M01100250000GL y sita en (...) otorga una superficie total de la misma de 14.499,28 m² certificando que la misma cuenta con cerca en la totalidad de su perímetro. Se identifican igualmente sus lindes actuales:

- a. Al Norte con la calle (...);
- b. Al Sur con dominio público de (...) antes Carretera (...);
- c. Al Este con línea quebrada de tres tramos con la parcela de R. Catastral: 28900M01100029;

d. Al Oeste con la Calle (...).

Mediante superposición de planos se verifica que el levantamiento topográfico del cercado perimetral de la superficie de terreno analizada es coincidente con la certificación catastral gráfica de la misma parcela.

d) El análisis morfológico del suelo objeto del presente dictamen muestra que la finca cuenta con cerca perimetral de fábrica de bloque y/o ladrillo acotando toda la superficie hoy medida a través de levantamiento topográfico, desvelando igualmente la ejecución de numerosas intervenciones de naturaleza urbanística y edificatoria en su interior, no teniendo indicios de que la parcela tuviera en algún momento de su historia (etapa analizada mediante fotografías aéreas) parcelación interna y/o división física haciendo evidente que su ocupación y uso ha correspondido a un único propietario, titularidad que hoy recae a juicio del perito y en base a las pruebas analizadas sobre la mercantil Solace.

Por todo lo anterior, resulta evidente que la calificación negativa dictada en relación con la instancia privada de fecha 16 de marzo de 2023 resulta contraria a derecho – dicho sea con el debido respeto–, motivo por el cual deberá ser estimado el presente recurso accediendo a lo solicita por parte de Solace, esto es, a la inscripción en el folio real de la finca 4.269 de la representación gráfica georreferenciada, conforme a la Certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma (aportada como Documento núm. 6 de la instancia privada de fecha 16 de marzo de 2023), rectificando su descripción literaria, linderos y superficie en los términos que resultan de dicha Certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad núm. 11 de Madrid, que tenga por presentado el presente escrito junto con las copias que lo acompañan, se sirva admitirlo y, en sus méritos, tanga por interpuesto recurso gubernativo frente a la resolución de fecha 4 de abril de 2023, y de conformidad con lo establecido en los artículos 326 y siguientes, previos los trámites oportunos, sea remitido a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública para que con cognición plena, estime el recurso interpuesto por Solace frente a la resolución recurrida y deje sin efecto la calificación negativa instando a la Sra. Registradora Titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Madrid a:

i) la inscripción en el folio real de la finca 4.269 de la representación gráfica georreferenciada, conforme a la Certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma (aportada como Documento núm. 6 de la instancia privada de fecha 16 de marzo de 2023), rectificando su descripción literaria, linderos y superficie en los términos que resultan de dicha Certificación catastral descriptiva y gráfica y,

ii) a la inscripción de la aceptación por el interesado “Hertz de España, SL del carácter provisional tanto de la Licencia de Obras e Instalaciones –Número de Expediente 714/2017/00994– como de la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento –Número de Expediente 714/2020/03478– ambas del Ayuntamiento de Madrid, así como su aceptación expresa de que los usos autorizados en la misma, habrán de cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente y su renuncia a todo derecho a indemnización derivado de las obras de demolición o erradicación del uso, así como del carácter precario de los usos, obras y las instalaciones.

Y en el supuesto de que se estime necesario al considerar no acreditada la correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral repetidamente indicada y al albergar aún dudas respecto a su identificación y concordancia, se proceda a:

a) La inscripción en el folio real de la finca 4.269 de la referencia catastral correspondiente a la parcela 125 del polígono 11 de Madrid: 28900M011001250000GL, conforme a lo establecido en el art. 48 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, sin los efectos de presunción y legitimación del art. 38 de la Ley Hipotecaria

de conformidad con lo estipulado en la Disposición Final 4.^a de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de ambos textos legales citados.

b) La inscripción de la aceptación por el interesado "Hertz de España, S.L. del carácter provisional tanto de la Licencia de Obras e Instalaciones –Número de Expediente 714/2017/00994– como de la Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento –Número de Expediente 714/2020/03478– ambas del Ayuntamiento de Madrid, así como su aceptación expresa de que los usos autorizados en la misma, habrán de cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente y su renuncia a todo derecho a indemnización derivado de las obras de demolición o erradicación del uso, así como del carácter precario de los usos, obras y las instalaciones.

c) Adicional y posteriormente al despacho de las anteriores inscripciones solicitadas, se proceda al inicio del procedimiento de coordinación con el Catastro Inmobiliario a tenor de preceptuado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y en el Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario».

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid 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 23 de abril, 20 de julio, 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo, 30 de abril, 16 de septiembre y 9 de octubre de 2019 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo, 2, 3 y 15 de junio y 2, 11 y 23 de diciembre de 2020, 27 y 30 de enero, 1 y 18 de febrero, 30 de abril, 29 de junio y 14, 15 y 28 de julio de 2021, 19 de abril, 27 de septiembre y 28 de octubre de 2022 y 23 de enero, 30 de marzo y 27 de abril de 2023.

1. En el presente caso, se solicita en el título presentado la inscripción de la georreferenciación catastral de la parcela con referencia 28900M011001250000GL como georreferenciación correspondiente con la descripción de la finca 4.269 del término municipal de Madrid, con la consiguiente rectificación de su descripción y superficie que pasa de tener 13.467 metros cuadrados (10.538,50+2.928,50 metros cuadrados reservados para su expropiación) a medir 15.082 metros cuadrados.

2. Presentado dicho título en el Registro, la registradora suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que tiene dudas entre la correspondencia de la georreferenciación presentada con la de la finca tal y como se describe en el Registro, concretadas en las siguientes circunstancias: la sociedad recurrente es propietaria de cuatro fincas registrales en la misma zona, concretamente las fincas registrales 4.269, 7.490, 3.421 y 909, que se corresponden con tres parcelas catastrales, con número 125, 29 y 118 del polígono 11. La superficie registral de las fincas es de 48.120 metros cuadrados, mientras que la superficie de las tres parcelas catastrales es de 49.963 metros cuadrados. No habiendo podido la registradora calificante establecer la correspondencia entre las cuatro fincas registrales con las tres parcelas catastrales existentes, la base gráfica catastral que ahora se pretende adjudicar a una sola de las fincas registrales, puede extenderse a parte de todas o de solo algunas de las restantes fincas registrales colindantes inscritas a favor del mismo solicitante, las cuales no pueden identificarse de manera clara y concluyente con las otras dos parcelas catastrales que constan a su favor. De proceder a la inscripción de la georreferenciación solicitada, podría suponer una doble inmatriculación de este exceso de cabida con parte de la cabida comprendida en las otras fincas registrales colindantes inscritas a su favor. Además, podría suponer también la agregación de la anterior parcela 27 del polígono 11

a la descripción de la finca registral 4.269, cuando existe presentado en el Registro el inicio de un expediente del artículo 199 sobre la finca 418 del término municipal de Madrid en el que su titular registral solicita la inscripción de una georreferenciación catastral correspondiente a la citada parcela 27 del polígono 11, lo que evidencia una discusión sobre la titularidad de esta porción de terreno.

3. El recurrente alega la correspondencia de la finca 4.269 con la parcela 125 del polígono 11, con referencia catastral 28900M011001250000GL, que se forma por las anteriores parcelas 27 y 28 del polígono 11, que existían como parcelas independientes y perteneciendo a propietarios distintos, alteración catastral que se produce en el año 2022, que no existe doble inmatriculación por el hecho de no poder declararse la correspondencia de las cuatro fincas registrales con las tres parcelas catastrales, puesto que la descripción de la finca 4.269 está desactualizada y data del año 1975 y es lo que ahora trata de actualizarse, mediante la rectificación de su descripción y superficie, para adecuarlas a la realidad, sin existir ninguna duda respecto a su correspondencia. Y tampoco existe doble inmatriculación de esta porción de terreno con relación a la finca 418, puesto que no les pertenece y se desconoce cuál es su ubicación y delimitación geográfica, puesto que con el procedimiento de alteración catastral se consiguió integrar las antiguas parcelas 27 y 28 en la 125, con los linderos que se describen en la instancia calificada, por lo que no existe una pretendida parcela catastral 27 (equivalente a la finca registral número 418) y 28 (equivalente a la finca registral número 4.269) del polígono 11 de Madrid, sino que la totalidad del terreno sobre el que «Nuevo Madrid, SA» realiza esta distinción se trata de la parcela catastral 125 del polígono 11 de Madrid, siendo «Solace Develops, S.L.» su titular.

4. Para resolver el presente recurso, hemos de recordar que, por muy desactualizada que esté, la registradora siempre ha de partir de la descripción que de la finca registral objeto del expediente se hace en el asiento correspondiente. Y ello debe ser así, porque los sucesivos cambios por los que pueda atravesar la configuración de una parcela catastral, cuya información está siempre actualizada, no tienen repercusión registral, si las mismas no se inscriben en el Registro, a instancia de su titular.

Ello es consecuencia del carácter rogado de la actuación registral, que determina que la información del Registro sea histórica, frente al carácter forzoso de la actuación catastral, que determina que la información catastral sea siempre actual. Pero, por el contrario, los actos o negocios jurídicos que acceden al Registro, lo hacen a través de títulos depurados por la calificación registral, a diferencia de lo que ocurre de los cambios que se operan en el Catastro, que pueden ser realizados de oficio por la propia Dirección General del Catastro, por aplicación de su normativa específica, o pueden ser solicitados por el interesado, pero sin que exista en el procedimiento catastral una fase de control de legalidad, como la que implica la calificación registral en el procedimiento registral.

5. Así, la finca 4.269, que se describe como: «Parcela de terreno situada en término de (...) Madrid, hoy por anexión de Madrid, enclavada en la zona de (...), a la izquierda de la Carretera (...), según se va desde Alcalá de Henares. Linda al Sur, o Frente, en línea de ochenta metros y dos con carretera (...); al Este, o derecha entrando, con terrenos de (...) y del Señor S.; al Oeste, o izquierda entrando con A. S. e Inmobiliaria de Barajas; y al Norte, o testero con el Arroyo (...) Afecta la figura de un polígono irregular que encerraba una superficie 13.467 metros cuadrados y, en virtud de una expropiación realizada para la ampliación de la carretera (...), la superficie de dicha finca ha quedado reducida a 10.538 metros cuadrados».

La parcela catastral con referencia 28900M011001250000GL se describe como: «Parcela sita en la Calle (...), Polígono 11, Parcela 125 de (...) Madrid (...) de 15.082 metros cuadrados de superficie que lindan al Norte con Arroyo Polígono 11, Parcela 9.010, Al sur con (...), al Este con Polígono 11 Parcela 29, propiedad de la sociedad promotora del expediente y recurrente y Oeste con la referencia catastral 17308K3VK5813B0001PJ, propiedad de AENA S. M. E., SA, aunque en la realidad figura la Calle (...)».

6. De la comparación entre ambas descripciones ya resulta que el juicio de correspondencia entre ambas no es tan indubitado como afirma el recurrente en su escrito de interposición del recurso. Así, coincide el lindero registral norte, que en Registro es un arroyo y en el Catastro arroyo, parcela 9.010 del polígono 11. Coincide el lindero sur que en el Registro es carretera de Aragón y en el Catastro autovía o avenida. Al este, hay una variación, puesto que en el Registro es terrenos de la Ciudad (...) y ahora se dice que linda con otra parcela catastral cuya titularidad corresponde al recurrente. Dicha diferencia supone una actualización del lindero, que sigue siendo el mismo, con otra denominación, pero no impediría apreciar la correspondencia. Es en el lindero oeste donde existe una diferencia, que, a juicio de la registradora, impediría apreciar la correspondencia, puesto que en el Registro se identifica como «A. S. e Inmobiliaria de Barajas», y en el Catastro aparece la parcela catastral citada, propiedad de «Aena S.M.E., SA».

7. Desde un punto de vista literario, del contenido del Registro resulta que la finca registral que corresponde a «Aena S.M.E., SA» es la finca 45.765 del término municipal de Madrid, la cual se segrega, por vía de expropiación de la finca registral 418 del término municipal de Madrid, que constituye el lindero este de la finca 45.765, identificada en el Registro como parcela 27 del polígono 11, con la referencia catastral 28900M011000270000GP. Por tanto, del Registro resulta que la finca registral 4.269 no puede lindar con la finca 45.765, puesto que entre las dos existe otra finca registral, la 418, de la que se segrega por el oeste la 45.765, debiendo ser el lindero oeste de la finca registral 4.269 la registral 418 y no la registral 45.765. Lo que nos lleva a concluir aquí que hay un primer indicio de falta de correspondencia entre la realidad física inscrita y la que ahora se pretende inscribir.

Del contenido del Registro también resulta que el titular de la finca registral 418 ha iniciado un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que solicita la inscripción, como georreferenciación correspondiente con la de su finca, la de la parcela 27 del polígono 11, que se presenta el 17 de marzo de 2023, es decir al día siguiente de la instancia ahora solicitada. El recurrente alega que dicho expediente no puede prosperar porque dicha georreferenciación ya no está vigente y la parcela no existe, puesto que se unió con la parcela 28 del polígono 11, para formar la 125 del citado polígono, cuya inscripción solicita como georreferenciación de la finca 4.269. Pero, ciertamente, puede estarse ante una inexactitud catastral y el titular registral de la finca 418 podría haber optado por iniciar un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, aportando una georreferenciación alternativa, si hubiera tenido conocimiento de la desaparición de la parcela 27 que, por otro lado, es de su propiedad.

8. Desde un punto de vista geográfico, si proyectamos en la herramienta auxiliar de calificación registral de la que dispone la registradora para el tratamiento de las bases gráficas, se observa que la descripción literaria de la finca 4.269 lindaría por el oeste con una franja de terreno que discurriría a la derecha de la calle (...), mientras que la georreferenciación que se pretende inscribir, linda al oeste con la calle (...), donde ubica la Dirección General del Catastro la parcela 125 del polígono 11, cuya inscripción se solicita, como georreferenciación de la finca 4.269. Por tanto, no coincidirían ambas geometrías, resultando del contenido del Registro que esa franja de terreno existe como otra finca registral perteneciente a otro propietario.

9. Consecuencia de todo lo anterior es que las dudas respecto a la correspondencia entre la georreferenciación aportada al expediente y la realidad jurídica que resulta del Registro son evidentes. Por ello, procede aplicar la reiterada doctrina de esta Dirección General por la cual, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca y su georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que figuran en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente a la registradora. Así lo declaró, entre otras, la Resolución de 23 de abril de 2018.

Ese juicio de correspondencia debe ser objetivo y razonado. Para ello, esta operación ha de consistir en el análisis de coherencia interna entre la descripción y

georreferenciación aportada en el título y entre la descripción registral y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación registral. Si existe esa coherencia interna, el registrador debe proceder al análisis de la coherencia externa, mediante la comparación de términos homogéneos. Es decir, entre la descripción literaria del título y la del Registro y entre los recintos, como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es decir, la georreferenciación aportada y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, conformada por el registrador en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, traduciendo la descripción registral sobre la cartografía catastral, básica para identificar las fincas registrales (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) y las demás representaciones gráficas de las que pueda el registrador disponer, conforme al párrafo octavo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, cuando señala: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».

10. En el presente caso, la registradora ha realizado esa comparación, antes de emitir su juicio de correspondencia, determinando que no puede apreciarla, puesto que puede existir indicio de doble inmatriculación, al no poder determinar la correspondencia entre las cuatro fincas registrales que corresponden al titular del expediente respecto de las tres georreferenciaciones catastrales de su titularidad. Esta circunstancia resulta de la no coordinación entre las unidades conceptuales de finca registral y parcela catastral, por lo que, no coincidiendo ambas unidades, debe acudir a la aportación de 4 georreferenciaciones alternativas correspondientes con cada una de las fincas registrales, o a agrupar alguna de las fincas registrales, para que las mismas coincidan con la unidad conceptual de las tres parcelas catastrales. Por otro lado, puede existir un indicio de invasión de finca ajena, o de doble inmatriculación conflictiva, si se inscribe la georreferenciación solicita, existiendo presentado en el Registro la solicitud de inicio de un expediente del artículo 199, por parte del titular registral de la finca 418, solicitando la inscripción de la georreferenciación de una porción de terreno coincidente con la solicitada por el titular de la finca 418. Ello impediría la inscripción de la rectificación de superficie, puesto que se alteraría la realidad física amparada por el folio registral, incumplándose la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de los excesos de cabida, expresada en resoluciones como la de 19 de abril de 2022, por la cual: «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 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».

11. Y como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2021, la apreciación de si la representación gráfica aportada se corresponde con la misma porción de territorio que la finca registral es un presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie y esta cuestión es objeto de calificación por la

registradora. En la de 2 enero de 2020 se extendió esta doctrina a la apreciación de la correspondencia entre una finca registral y varias parcelas catastrales.

12. Por tanto, el juicio de falta de correspondencia efectuado por la registradora es formalmente correcto, pues es a la registradora calificante a quien corresponde efectuarlo y es coherente la decisión de suspender la tramitación del expediente del artículo 199 hasta que se resuelvan esas dudas de correspondencia. También, desde el punto de vista material, la nota de calificación es correcta, puesto que no se cumple el primero de los puntos de la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 30 de marzo o 27 de abril de 2023, entre otras, en virtud de la cual 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).

En el presente caso, la registradora se basa en la imposibilidad de apreciar la correspondencia entre la parcelas 125 del polígono 11 y la finca registral 4.269 de Madrid, puesto que la catastral mide 15.082 metros cuadrados y la registral mide 13.647 metros cuadrados, pero realmente 10.538 metros cuadrados, cuando se inscriba la expropiación de la diferencia, que está reservada en el asiento, pudiendo derivar esa diferencia de la inclusión en la georreferenciación de la antigua parcela 27 del polígono 11, que según el Registro se corresponde con la finca registral 418, que pertenece a un titular distinto, lo que indica la existencia de un indicio sobre un conflicto latente sobre la titularidad de esa porción de terreno. Si a ello unimos la discordancia entre los linderos registrales y los catastrales, o incluso la discrepancia entre los linderos que constan en la descripción de la finca hecha en el título, con los que resultan de la georreferenciación aportada (la parcela de «Aena S.M.E., SA») y la realidad física (calle [...]), como hemos visto, determinan la duda sobre su correspondencia con la georreferenciación aportada, por falta de coherencia interna en el contenido del título.

Por tanto, el juicio de identidad de la finca por parte de la registradora está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin haberse utilizado expresiones genéricas. Y vistas estas dudas, pueden considerarse de tal entidad que, previsiblemente, no puedan subsanarse durante la tramitación del expediente, si no se adapta la descripción a la realidad física y jurídica, previamente, como declaró las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022 y 23 de enero de 2023, puesto que el exceso de cabida, cuya inscripción se solicita supone una alteración de la realidad física, que en su día fue amparada por el folio registral, que es el límite que tradicionalmente expresa esta Dirección General para inscribir los excesos de cabida. Además, la registradora alega la existencia de indicio de doble inmatriculación conflictiva, motivo suficiente para suspender la tramitación del expediente, como declaró la Resolución de 28 de octubre de 2022, mientras no se cumplan los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria. Es decir que, aunque se hubiera dado tramitación al expediente, el titular registral de la finca 418 se hubiera opuesto, ya que ha solicitado la inscripción de una georreferenciación contradictoria con la solicitada por el recurrente en el presente caso.

13. La alegación del recurrente de la falta de existencia actual de la parcela 27 del polígono 11, que el Catastro ahora integra, junto con la 28, en la parcela 125 del polígono 11, no puede ser mantenida por esta Dirección General, vista la doctrina de las Resoluciones de 30 de enero y 30 de marzo de 2023, que entienden que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno

de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Ese mismo argumento puede utilizarse con el requisito de la titularidad catastral, la cual no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación registral, precisamente porque el alta de la titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, reservados estos a la titularidad registral, precisamente, porque la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes.

14. Tampoco puede ser admitida la alegación del recurrente cuando declara: «la descripción. superficie y linderos que constan inscritos en relación con la finca registral núm. 4.269 datan, esencialmente, del 2 de marzo de 1948 al causar la 1.ª inscripción de la finca, motivo por el cual resulta evidente que no habiéndose ido adaptando a la realidad física de cada momento, poco o nada tienen que ver con la realidad catastral, la cual sí que ha ido adaptándose a todos los cambios que el paraje en el que se encuentra enclavada la finca registral 4.269 ha sufrido». El hecho de que dicha descripción haya permanecido invariable determina que esté desactualizada, pues las modificaciones experimentadas en la realidad física no han tenido acceso registral. En este sentido, ya la propia inscripción manifiesta esa falta de adaptación al existir una reserva de superficie que fue objeto de expropiación, por el lindero sur, que no ha tenido acceso registral. Pero, ello no determina que las sucesivas configuraciones de la parcela catastral estén respaldadas por los títulos correspondientes. Hay dos datos que abonan esta conclusión, como son el aumento de cabida de la finca 4.269, al modificarse el lindero oeste y que la georreferenciación catastral cuya inscripción se solicita, no tiene realidad desde 1.948, sino que existe desde 1 de julio de 2.021, suponiendo la agrupación de dos parcelas en una sola. Es decir, se agrupan, modificando la realidad física, aun teniendo la parcela 27 una titularidad catastral distinta. Ello determina una duda respecto a la correspondencia de la realidad física catastral con la jurídica registral, como ha expresado la registradora en su nota de calificación.

15. La fotografía aérea de la finca tomada en el año 1991 nada aporta, pues refleja una porción de terreno no construida, apreciándose incluso cierta separación mediante un camino en forma de L, entre lo que sería la parcela 28 y la 27, integradas las dos hoy en la 125. Tampoco prueba nada el informe técnico de 19 de septiembre de 2022, puesto que el levantamiento se realiza sobre una realidad física consolidada e indubitada, al estar la parcela perfectamente definida por los muros que la delimitan. Pero, del contenido del Registro resultan indicios que pueden determinar que dicha realidad física no es concordante con la realidad jurídica, es decir, la amparada en un título de adquisición. Así se desprende del análisis del historial registral de las fincas 418 y 45.765, de los que resulta que entre las fincas 45.765 y 4.269, debe existir la finca registral 418. Sin embargo, en el título calificado se solicita la inscripción de una georreferenciación, como correspondiente con la finca 4.269, que linda por el Oeste con otra de «Aena S.M.E., SA», que es la registral 45.765. La petición de inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por parte del titular registral de la finca 418, solicitando la inscripción de una georreferenciación de origen catastral de la parcela 27 del polígono 11, como correspondiente con la de la finca citada, viene a confirmar la conclusión anterior.

16. Toda la documentación aportada por el recurrente para negar la titularidad por parte de «Nuevo Madrid, SA» de la finca registral 418 no puede destruir las presunciones que de los principios hipotecarios resultan de la titularidad registral de la citada sociedad. Así resulta, por ejemplo, del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por el cual

los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, y solo pueden modificarse con acuerdo del titular registral o mediante sentencia obtenida en juicio en el que dicho titular registral haya sido parte. También de la presunción de exactitud del contenido del Registro, que resulta del artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria, por la cual, el derecho existe y pertenece al titular registral en la forma determinada en el asiento respectivo.

17. Por tanto, podemos concluir: primero, que existe una situación de litigiosidad latente sobre la propiedad de la porción de terreno correspondiente a la antigua parcela catastral 27 del polígono 11 hoy incorporada en la parcela catastral 125 del polígono 11, el 1 de julio de 2021, teniendo hasta esa fecha individualidad propia, siendo titular catastral «Nuevo Madrid, SA» y que podría corresponderse en todo o en parte con el resto de finca matriz hoy resultante tras la expropiación de la parcela 45.765 en favor de «Aena S.M.E., SA» inscrita, como finca registral 418. Por ello, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtener la inscripción de la georreferenciación, sino a los efectos jurídicos de su inscripción. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, 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». Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca registral 418 colindante, en contra del consentimiento de su titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Segundo, que en tanto no se georreferencien las otras fincas registrales procedentes del ámbito territorial, propiedad de «Solace Develops, SL», vinculados a la denominada Piscina (...) o Parque Deportivo (...), existen dudas fundadas de que el exceso de cabida hoy imputado a la base gráfica georreferenciada que se pretende inscribir como georreferenciación de la finca 4.269 corresponda en todo o en parte a alguna o a varias de esas otras tres fincas registrales afectadas.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 25 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago