

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4475 *Resolución de 30 de enero de 2023, 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 Málaga n.º 7, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. J. O. P., en nombre y representación de la entidad «Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SAU», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 7, don Juan Antonio Cartagena Felipe, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 15 de junio de 2022 por don J. C. V., en nombre y representación de la entidad «Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SAU», con firma legitimada, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca con código registral único 29025000626284, registral número 31.731 del término municipal de Rincón de la Victoria, que declaraba que se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 8739242UF8683N0001JX, por entender que existían una serie de discrepancias entre la cartografía catastral y la realidad física, que provocaban una rectificación de la descripción de la finca, que pasaba de 17.965 metros cuadrados en el Registro de la Propiedad a 18.630,36 metros cuadrados en el Catastro, procediendo, además, a la actualización de los linderos.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 7, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Juan Cartagena Felipe, Registrador de la Propiedad de Málaga n.º 7 y su Distrito Hipotecario, y en relación con el procedimiento regulado en el artículo 199 de La Ley Hipotecaria, sobre rectificación de superficie y descripción, así como la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real de la finca, con Código Registral Único: 29025000626284, registral n.º 31731 del término municipal de Rincón de la Victoria, certifico:

Que con fecha de hoy he iniciado la tramitación del citado procedimiento en virtud de instancia suscrita el quince de Junio del año dos mil veintidós por su titular registral, Vía Celere Desarrollos Inmobiliarios SA, debidamente representado por don J. C. V., mayor de edad, con domicilio profesional en el mismo que la entidad a la que representa, DNI (...), con firma legitimada ante el Notario de Málaga Don Miguel Olmedo Martínez, haciendo uso de un poder que le fue conferido por parte del Consejero Delegado de la entidad don J. I. M. P. mediante escritura otorgada el dieciocho de febrero de dos mil

veinte ante la prenombrada Notario de Madrid, protocolo 470, inscrita en el citado Registro Mercantil, con firma electrónica, acompañada de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, Informe de Validación Gráfica con resultado positivo, por la que solicita la rectificación de superficie y descripción, así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca.

Dicha documentación fue presentada el día quince de junio del año dos mil veintidós, bajo el número de entrada 4176/2022, según el asiento de presentación n.º 1055 del Diario 126.

Diligencia: Para hacer constar que, tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este registro, y en particular la ortografía oficial disponible, no resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente.

Diligencia: Para hacer constar que tras consultar los índices y aplicaciones informáticas de este registro aparecen como posibles fincas registrales/catastrales colindantes las siguientes:

- Referencia Catastral: 8739245UF8683N0001ZX. Titular: Ayuntamiento Rincón de la Victoria.
- Referencia Catastral: 8740604UF8684S0001LQ. Titular: Royal Flush SL. Finca Registral 11782.
- Referencia Catastral: 29082A011090020000LX. Titular: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- Referencia Catastral: 8739225UF8683N0001PX. Titular: J. A. R. R. y M. A. G. V. Finca Registral 716.
- Referencia Catastral: 8739234UF8683N0001KX. Titular: A. G. D. y M. A. M. B. Finca Registral 32.247.
- Referencia Catastral: 8739234UF8683N0001KX. Titulares: J. A. M., A. B. P. (Finca Registral (19.880), F. A. B., A. J. A. B., J. A. B.
- Referencia Catastral: 8739251UF8683N0000QZ y 8739251UF8683N0000QZ. Titular: J. J. G. C. y herederos de M. C. P. G. Fincas Registrales 2.990 y 6.104.
- Referencia Catastral: 8739236UF8683N001DX. Titular: J. S. M. y P. V. P. Finca Registral 6.106.
- Referencia Catastral: 8739235UF8683N0001. Titular: N. M. A. Finca Registral 3.763.
- Referencia Catastral: 8739246UF8683N0001UX. Titular: F. A. A. y R. F. I. Finca Registral 653.
- Referencia Catastral: 8739222UF8683N0001UX. Titular: M. P. G. S., M. D. G. S., M. A. G. S. Finca Registral 17.049.
- Referencia Catastral: 8739223UF8683N0001GX. Titular: M. A. G., (Finca Registral 317), E. M. A. M. y M. J. M. R.
- Referencia Catastral: 8739220UF8683N0001AX. Titular: M. S. G. y M. J. R. S.
- Referencia Catastral: 8739221UF8683N0001BX. Titular: A. M. G., D. H. R. (Finca Registral 4.287), D. M. H. y M. J. M. H.
- Referencia Catastral: 8739243UF8683N... Titular: comunidad de propietarios. Finca Registral 9.640.

Diligencia: Para hacer constar que el día de hoy se practican las notificaciones a los titulares de las fincas registrales y/o catastrales colindantes que constan en la anterior diligencia.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a M. A. G.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a F. A. B. y P. L. A. B.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a Ministerio Transición Ecológica y Reto Demográfico.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a A. J. A. B.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a J. J. G. C. y Herederos de M. C. P. G.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a E. M. A. M.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a F. A. A. y R. F. I.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a J. A. B.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a D. M. H.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a J. S. M. y P. V. P.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 27 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a Ayuntamiento de Rincón de la Victoria.

Diligencia: Para hacer constar que se ha publicado en el BOE el día 27 de junio de 2022 la comunicación practicada a A. G. D.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 28 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a Royal Flush SL.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 28 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a Comunidad de Propietarios.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 28 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a N. M. A.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 30 de junio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a A. M. G.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 04 de Julio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a M. D. G. S. y M. A. N. G. S.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 06 de Julio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a M. P. G. S.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 11 de Julio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a M S. G.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 11 de Julio de 2022 fue entregada la comunicación practicada a M. J. R. S.

Diligencia: Para hacer constar que resulta archivado justificante telemático emitido por Correos donde consta que con fecha 08 de agosto de 2022 fue entregada la comunicación practicada a J. A. M.

Diligencia: Para hacer constar que se han personado en esta oficina don J. A. R. R. y doña M. A. G. V. el día 22 de agosto de 2022 y se les ha entregado la comunicación practicada los mismos.

Diligencia: Para hacer constar que en el procedimiento que se sigue en este Registro para la incorporación al folio real de la finca registral 31.731 de la representación gráfica georreferenciada de la misma, ha sido presentada por doña M. A. G. V., y originando el número de entrada 6130/22, instancia suscrita en Málaga el día 7 de septiembre de 2022 por dicha presentante y don J. A. R. R., titulares de la finca registral 716 de Rincón de la Victoria, por medio de la cual alegan la disconformidad con la rectificación pretendida en el expediente que motiva el asiento adjunto, ya que dicha representación gráfica invade terrenos de su propiedad, concretamente de la parcela catastral 8739225UF8683N0001PX, aportando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y acreditando la titularidad de dicha parcela con los recibos del IBI que se remontan a más de 30 años.

Diligencia: Habiendo transcurrido el plazo de los veinte días siguientes a la recepción de la anteriores notificaciones con la alegación que a continuación se detalla y a que se refiere la anterior diligencia de fecha 30 de Septiembre de 2022, el Registrador que suscribe, motivadamente según su prudente criterio en vista de las alegaciones efectuadas y tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este registro, en particular la cartografía oficial disponible e información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, de conformidad con los artículos 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, ha denegado la inscripción de la rectificación de descripción y superficie solicitada, así como la incorporación de la representación gráfica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Haberse por doña M. A. G. V., y originando el número de entrada 6130/22, instancia suscrita en Málaga el día 7 de septiembre de 2022 por dicha presentante y don J. A. R. R., titulares de la finca registral 716 de Rincón de la Victoria, por medio de la cual alegan la disconformidad con la rectificación pretendida en el expediente que motiva el asiento adjunto, ya que dicha representación gráfica invade terrenos de su propiedad, concretamente de la parcela catastral 8739225UF8683N0001PX, aportando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y acreditando la titularidad de dicha parcela con los recibos del IBI que se remontan a más de 30 años; punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo.

En cumplimiento de los artículos 199 y 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a la notificación de la calificación negativa al presentante, en las fechas y por los medios que se indican en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte a los interesados su derecho a solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en los términos que establece el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de igual fecha.

Contra esta nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Antonio Cartagena Felipe registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 7 a día treinta de septiembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, por don J. J. O. P., en nombre y representación de la entidad «Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SAU», interpuso recurso el día 2 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

1. Que el día 3 de octubre pasado, se ha notificado a la entidad Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SA, a la que represento, la calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción de la rectificación de descripción y superficie solicitada, así como la incorporación de la representación gráfica, referida al Expediente con número de referencia 4176/2022, denegando, en consecuencia, dicha inscripción, cuyos antecedentes constan en ese Registro.

2. El referido expediente tiene como antecedente la solicitud de inscripción del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE TB-18 del PGOU de Rincón de la Victoria ya que la realidad física de la única finca registral que conforma la referida Unidad de Ejecución no coincidía con las determinaciones que constan catastralmente, de modo que se hizo preciso tramitar una alteración previa para ajustar las determinaciones de éste a la indicada realidad física.

3. Como queda dicho, la Unidad de Ejecución UE TB-18 del PGOU de Rincón de la Victoria se corresponde registralmente con una sola finca, siendo los datos que constan en el Registro de la Propiedad Número 7 de Málaga, los siguientes:

Descripción de la finca de Rincón de la Victoria n.º 31731.

Código registral único: 29025000626284.

Naturaleza de la finca: Otros Urbanas.

Urbana: Finca sita en (...), término municipal de Rincón de la Victoria, en calle (...), con una superficie de 17.965 m², que linda: al Norte, con finca de herederos de B. C. G.; Sur, con finca de V. A.: y al Oeste, con Arroyo (...)

Referencia catastral: 8739242UF8683N0001JX.

Titularidades: Vía Célere, Desarrollos Inmobiliarios [sic], SA, con CIF (...), titular del pleno dominio del 100 % (la totalidad) de esta finca, por Fusión por absorción de fecha 28/09/2021, según consta en su inscripción 14a de fecha 6 de octubre de 2021, al folio 41, Tomo 1485, Libro 796.

La entidad absorbida, que hasta esa fecha detentaba la titularidad de la finca, se denominada Baracoa Directorship, SLU, con CIF (...), cuyo título de adquisición hacía referencia a unos linderos diferentes, tal y como se comprueba en la descripción de la misma:

Rústica: finca rústica sita en (...), término de Rincón de la Victoria, en el lugar conocido por (...), con una superficie de 17.965 m², que linda; al Norte, con finca de herederos de B. C. G.; Sur, con fincas de J. A. G., E. M. A. y M. B. M.; Este, con finca de V. A.: y al Oeste, con Arroyo de (...)

Tal y como se puede comprobar, la descripción de los linderos que se consignaron y que constan actualmente en el Registro de la Propiedad difiere de la que consignó en el título previo de adquisición de la entidad antes titular, Escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, de fecha 26 de diciembre de 2012, Protocolo 1808 (...).

A nuestro entender, se produjo un error al transcribir la inscripción de manera que se consignó el lindero este como si fuera el lindero sur. De ese modo, no se hacía mención alguna a ese lindero este y se confundía el sur.

4. El Expediente con número de referencia 4176/2022 incoado de acuerdo a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se refiere en la rectificación de la descripción, superficie y linderos de la finca 31731 RP-7, así como la incorporación de la

representación gráfica georreferenciada al folio real de la misma, haciendo constar que la superficie real y actualizada de la finca es de 18.630,36 m².

5. En la tramitación del referido Expediente 4176/2022 (artículo 199 Ley Hipotecaria) se practicaron, con fecha de 22 de junio de 2022, las comunicaciones a todos y cada uno de los titulares de las fincas colindantes en los domicilios indicados por cada uno de ellos.

Salvo los propietarios de la Finca 716 del Registro de la Propiedad n.º 7, María A. G. V. y J. A. R. R., ninguno otro ha presentado alegación alguna, entendiéndose, por tanto, que la modificación pretendida se corresponde con la realidad física, en todos y cada uno de los linderos de la finca.

Sin embargo, a pesar de haber practicados las notificaciones, consta Diligencia de fecha 22/08/2022, según la cual se deja constancia de la personación de los titulares de la Finca 716 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, con Referencia Catastral: 8739225UF8683N0001PX, "manifestando no haber recibido La comunicación practicada" haciéndoles entrega en ese acto de la misma.

Con fecha de 9/09/2022, los referidos titulares de la Finca 716 RP-7, alegaron su disconformidad con la rectificación pretendida aportando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y acreditando la titularidad de dicha parcela con los recibos de IBI que se remontaban a más de 30 años.

6. Ante la alegación presentada, el Sr. Registrador de la Propiedad ha calificado de forma negativa el Expediente con número de referencia 4176/2022 incoado de acuerdo a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo a los siguientes argumentos, que, textualmente, se reproducen a continuación:

"Haberse presentado por doña M. A. G. V., y originando el número de entrada 6130/22, instancia suscrita en Málaga el día 7 de septiembre de 2022 por dicha presentante y don J. A. R. R., titulares de la finca registral 716 de Rincón de la Victoria, por medio de la cual alegan la disconformidad con la rectificación pretendida en el expediente que motiva el asiento adjunto, ya que dicha representación gráfica invade terrenos de su propiedad, concretamente de la parcela catastral 8739225UF8683N0001PX, aportando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y acreditando la titularidad de dicha parcela con los recibos del IBI que se remontan a más de 30 años: punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo.

De conformidad con el propio artículo 199 de la Ley hipotecaria y doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (recientemente, resoluciones de 23 de mayo de 2022 y de 28 de julio de 2022), es cierto que la mera oposición de un titular colindante no documentada no basta por sí sola para denegar la inscripción de la representación gráfica pretendida; mas, en este caso, la persona que formula alegaciones resulta ser tanto titular catastral como registral de la finca posiblemente afectada, manifestando que la franja de terreno que se pretende hacer constar como a favor del promotor del expediente pertenece a su finca, y acompañando su propia certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que se observa una franja de terreno incluida en su finca, franja que se pretende inscribir como a favor de la colindante en su representación gráfica alternativa, sin que, por otra parte, aporte documentación sobre un posible negocio jurídico de adquisición de dicho trozo de terreno que justifique la inscripción a su favor. De manera que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, por no resultar pacífica, y puede haber una controversia acerca de la titularidad de las fincas en conflicto, debiendo acudir al juicio declarativo correspondiente, al procedimiento de deslinde de fincas contemplado en el artículo 200 de la Ley hipotecaria, o incluso al procedimiento de conciliación previsto en el artículo 103 bis del mismo texto legal."

7. Es decir, se justifica la calificación negativa en las dudas surgidas al Sr. Registrador en cuanto a la titularidad del espacio objeto de la rectificación, una vez conocidos los argumentos contenidos en la alegación presentada por los titulares de la

Finca 716 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, con Referencia Catastral: 8739225UF8683N0001PX.

Se indica en dicha alegación que se invaden terrenos de su propiedad, justificando tal hecho aportando la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica y acreditando, en su opinión, la titularidad de dicha parcela con los recibos del IBI que se remontan a más de 30 años.

8. El espacio que, según ellos, se estaría invadiendo, sería la franja de terreno, ubicada al oeste de su parcela fuera del espacio delimitado por su valla perimetral e integrada de manera física con el resto de parcela objeto del expediente, en una superficie aproximada de 164,94 m².

[se inserta imagen]

9. La superficie objeto de discusión es significativa en la medida que el ámbito de la Unidad de Ejecución UE TB-18 tiene una cabida de 18.630,36 m², lo que supone que el espacio objeto de discusión representa tan solo un 0,86 % del total.

Los redactores del Estudio de Detalle que sirvió para el desarrollo del planeamiento general y que fue tomado como base para el Proyecto de Reparcelación, fijaron la superficie de la Unidad de Ejecución en función del ámbito de la propia unidad y de la realidad física de dicho espacio pues, la franja objeto de controversia nunca ha estado integrada en parcela diferente a la 31731, actualmente propiedad de Vía Célere, Desarrollos Inmobiliarios, SA.

10. Es procedente transcribir fielmente la descripción de la finca propiedad de M. A. G. V. y don J. A. R. R., tal y como consta en ese Registro de la Propiedad, cuyos archivos dejamos expresamente indicados:

Código registral único: 29025000209685.

Finca de Rincón e [sic] la Victoria n.º 716.

Descripción de la finca:

Localización: paraje de partido de (...)

Linderos: Norte, camino o carretera (...); Sur, resto de la finca de la que se segrega; este, J. R. R.; oeste, tierras resto de la finca matriz.

Descripción: solar.

Urbana: Solar en el partido de (...), del término municipal de Rincón de la Victoria. Extensión superficial de siete áreas y cincuenta centiáreas. Linda: Norte, en línea de 21,50 metros, con el camino o carretera (...); por el Sur, en líneas de 18 metros, con terrenos resto de la finca de donde se practica la segregación: por el Este, con línea de 38 metros, con terrenos de Don J. R. R.; y por el Oeste, en línea también de 38 metros con otras tierras resto de la finca matriz, que forma un paso de un metro de anchura para el resto de aquellas fincas del límite sur, y que separa el solar que se describe de otras tierras de don M. M. A. En esta porción segregada no comprende ninguna cantidad de agua de la que tiene asignada la finca.

Referencia Catastral: 8739225UF8683N0001PX, con una superficie según catastro de 1.037 m². La consulta catastral es la siguiente:

[se insertan imágenes]

Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en la representación que ostenta de la mercantil Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SA, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, ha de mostrar, en términos jurídicos, su desacuerdo por la calificación negativa y, de acuerdo a ello, viene a interponer contra la misma, recurso ante el titular del Registro de la Propiedad número 7 de Málaga para su remisión, si así

correspondiere, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente los siguientes

Motivos:

Primero. Desde un punto de vista formal, entiende esta parte que, una vez realizado el día 22 de junio el intento de notificación en el domicilio aportado, en su momento, por los alegantes, y que consta en la certificación catastral, y habiendo transcurrido ampliamente el plazo del que disponían para presentar las consideraciones que hubieran estimado oportunas, las alegaciones no deberían haber sido, siquiera, admitidas a trámites por ser extemporáneas, al haberlo hecho el día 9 de septiembre.

En ese sentido, es evidente que antes de comparecer personalmente en la oficina del Registro, el día 22 de agosto, los alegantes eran perfectos conocedores del expediente que se estaba tramitando, y así lo manifestaron en varias ocasiones a personal de "Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, SA".

El hecho de aceptar esta alegación que, según nuestro punto de vista, sería extemporánea, iría en contra de las previsiones del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Desde un punto de vista material, la alegación tiene como único argumento la supuesta invasión de terrenos de su propiedad aportando para justificar su titularidad únicamente una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, además de recibos del IBI.

Esta parte está en completo desacuerdo con dicha justificación, dado que:

1. Justifican su "propiedad" aportando, únicamente, una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica. Como bien es sabido, tal y como dice la propia Dirección General del Catastro en su página web, "la finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local.

A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular".

Es decir, el Catastro recoge datos sobre la localización física de una finca, no correspondiendo a ese organismo la consignación de su titular a efectos del derecho de propiedad, función ésta que le corresponde al Registro de la Propiedad que es quien se ocupa de consignar quién es el titular y el dueño del bien, determinando el alcance del dominio que sobre el mismo detenta.

En nuestra opinión, de la Certificación Catastral no puede, en modo alguno, deducirse una titularidad dominical a favor de M. A. G. V. y J. A. R. R.

Eso no significa que de dicho documento no se deriven una serie de derechos que, en modo alguno, podrán vincularse con la propiedad. En ese sentido, en el caso de que hubieran estado pagando indebidamente, en los últimos años, recibos de IBI por el espacio en conflicto, cabría su reclamación a la entidad propietaria, evitando un enriquecimiento injusto de la misma.

2. Los alegantes, aportan una serie de recibos de IBI, a los que no se ha tenido acceso, entendiendo esta parte que con ello pretenden argumentar una posible adquisición por prescripción adquisitiva y el paso de más de 30 años desde el que detentaran su posesión.

Tampoco en ese caso puede generar duda alguna la Insuficiencia de dicho argumento para considerar como propietarios de ese suelo a M. A. G. V. y J. A. R. R. pues no queda acreditado en modo alguno la realización de actos de dominio ni una posesión o uso real del mismo en el periodo indicado.

Gráficamente, tal y como ha quedado plasmado anteriormente en la foto aérea aportada, precisamente el espacio que es controvertido queda fuera de los límites de la valla perimetral de la parcela de los alegantes, no habiendo prueba de que se esté desarrollando actividad alguna en el mismo.

Por el contrario, este espacio se encuentra integrado de forma indubitada dentro del espacio objeto de este expediente, sin división ni separación alguna, mostrando una continuidad absoluta, lo que significa que, en todo momento, este espacio ha pertenecido a la finca 31731 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, objeto del presente expediente.

[se insertan imágenes]

Ya se ha hecho referencia, además, a que físicamente, la linde oeste de esta parcela se corresponde con la de la finca de la que se segregó en su día, que respeta de modo claro la reflejada por esta parte lo que ha de llevar a la conclusión de que el espacio objeto de duda es propiedad de la entidad recurrente.

3. También es interesante revisar las dimensiones de la parcela propiedad de M. A. G. V. y J. A. R. R., tal y como queda reflejado en la inscripción registral, la misma tiene unas dimensiones y linderos muy concretos:

a. Cuenta con una superficie de 750 m², equivalente a las 7 áreas y 50 centiáreas, 287 m² inferior a la que se indica catastralmente, es decir, un 38,27 %. La pretensión de arrogarse la propiedad de dicha superficie no debería verse cumplida aprovechando un expediente como el que se está tramitando sin aportar justificación alguna con la consecuencia práctica al dictado de una calificación negativa que se ha realizado y ahora se recurre provoca esa consecuencia.

b. Se definen unos linderos sensiblemente trapezoidales, fijando en su parte Oeste, una línea de 38 metros con otras tierras resto de la finca matriz. En modo alguno refleja la información registral la existencia de línea quebrada como la que marca la información catastral, lo que en la práctica ha de entenderse como que este espacio de poco más de 160 m² nunca se ha integrado en su propiedad.

c. El perímetro de la finca registral sería de 115,50 metros lineales mientras que el de la referencia catastral sería, aproximadamente, de 129,14 metros lineales, lo que se traduce en una superficie cuya adquisición no queda acreditada.

Las medidas aproximadas serían estas: Al norte, 27,19 metros; al sur, 21,55 metros; al este, 38,33 metros y, al oeste, 43,34 metros, en línea quebrada o, en caso de entender que el espacio que ha provocado la calificación negativa estuviera fuera, de 40,38 metros.

Nuestro razonamiento tiene como fundamento añadido el hecho del lindero que ha debido quedar fijado, por la existencia de otras construcciones, es el del lado este, que tiene una longitud similar a la que marca el registro habiendo sido modificado catastralmente, que no en la práctica, el de la finca objeto del expediente.

d. Es significativa la mención realizada a la existencia de un "paso de un metro de anchura para el resto de aquellas fincas del límite sur, y que separa el solar que se describe de otras tierras de don M. M. A." en la medida que dicho paso se encontraría ubicado fuera de la su propiedad, para facilitar ese acceso a la parte sur de la finca.

Ese paso se puede ver en fotos aéreas antiguas, como las ya aportadas de 2014 y 2022, y la que se aporta a continuación, de 2015, también de Google Earth:

[se inserta imagen]

e. En las imágenes aportadas se puede comprobar a simple vista que las vallas de separación, tanto la de la parcela que se ubica al sur como la de la propiedad de M. A. G. V. y J. A. R. R. tienen una idéntica ubicación conservando una línea recta, común, de linde con esa propiedad.

Entendemos que estas dos parcelas tienen a una sola propiedad como origen común, habiendo sido producto de unas segregaciones de una misma finca, que en su día fue propiedad de V. A., que se corresponde con el lindero este de la finca 31731.

Por tanto, todas, contaban un lindero común, que se conserva en la actualidad, en forma de vallado, en su parte oeste y que deja fuera el camino antes referido y que, una vez en desuso.

Precisamente ese espacio el que se ha integrado catastralmente (no en la realidad física no registral) en la parcela de M. A. G. V. y J. A. R. R. aunque nunca fue de su propiedad. De esa manera, consta dentro de su referencia catastral pero no dentro de su propiedad.

[se insertan imágenes]

Tercero. En definitiva, de la totalidad de los argumentos puestos de manifiesto queda, en nuestra opinión, meridianamente claro que la superficie de la franja en discusión no puede, bajo ningún concepto estar integrada dominicalmente en la finca 716 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga ni, por tanto, ser propiedad de sus titulares no habiendo duda acerca de su integración en la finca 31731 propiedad de la entidad a la que represento.

Considera, en definitiva, esta parte, al contrario de lo indicado por el Registrador, y dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que no hay duda alguna que pudiera impedir la inscripción de la representación gráfica solicitada pues de los argumentos aportados por esta parte se deduce de manera clara que el espacio en conflicto ha estado y está integrado en la finca 31731 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, dejando sin validez a los esgrimidos de contrario que, por tanto, no deberían haber sido tomados en consideración.

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad debe tener en cuenta los anteriores hechos que han de llevar a la conclusión inequívoca calificar positivamente la inscribir la representación gráfica en la manera pretendida.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. (...)

IV. –Fundamentos de fondo.–

1. La finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local.

A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular.

Las referencias catastrales, según la propia idiosincrasia de la institución no definen la propiedad de las heredades.

2. La rectificación de cabida sólo puede admitirse como rectificación de un error material acreditado en la medición de la superficie interior de unos linderos inamovibles.

Conforme a la resolución de 6/08/2019, “la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo 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 lindero originalmente registrados”.

En efecto, con la rectificación pretendida lo que se quiere es que la realidad física tenga su correspondencia en los datos registrales, no habiendo modificación práctica alguna.

3. Son los linderos perimetrales los que geoméricamente determinan la superficie interior comprendida dentro de ellos y no al revés.

El artículo 199 Ley Hipotecaria dice que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie”. Y como recuerda y aclara la RDGRN de 17/11/2015, “no en vano, como

señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa”.

Por su parte la resolución de la DGRN de 13/12/2017 señala que “cabe destacar que cuando, como ha sido históricamente muy frecuente... los linderos de las fincas registrales solo se expresaban mencionando el nombre del propietario colindante, pero sin precisar en modo alguno el lugar geográfico de ubicación de tales linderos, la superficie de la finca era un dato con una gran relevancia a la hora de intentar identificar y deslindar geográficamente las fincas respecto de sus colindantes. No era un dato suficiente por sí mismo, pero sí era necesario. No en vano el propio Código Civil, al regular el deslinde y amojonamiento de fincas en los artículos 384 y siguientes, atribuye capital importancia a lo que determinen los títulos de cada propietario respecto del límite o área perteneciente a cada propietario. Ahora, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, el dato de la superficie de las fincas registrales sigue siendo exigible en todo caso, si bien, cuando conforme a la nueva ley se acredite e inscriba, cuando proceda, la georreferenciación de la ubicación y delimitación de la finca, la identidad de ésta quedará ya perfectamente establecida, y su superficie y año será un elemento a tomar en consideración para tratar de precisar los linderos, sino al revés, serán los linderos ya precisados los que determinarán geoméricamente cual es la superficie comprendida dentro de ellos, y aun así, la superficie así determinada habrá de expresarse en todo caso”.

Al caso concreto, entendemos que de la descripción registral de la finca 716 del RP-7 no puede deducirse que la franja objeto de conflicto se integre en la misma pues iría contra las previsiones del artículo referido.

4. Los errores o inconsistencias catastrales no pueden impedir el derecho del interesado a inmatricular o georreferenciar correctamente su finca.

La Resolución de la DGRN de 4/11/2021 se plantea que “cabe analizar si la única alternativa que la queda al interesado en supuestos como el presente, en los que la georreferenciación catastral aportada para inmatricular una finca, por estar desplazada, invade dominio público u otras fincas previamente inmatriculadas, es tan sólo la que se le indica en la nota de calificación recurrida, es decir ‘obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica’... La experiencia demuestra que tales procedimientos de rectificación catastral, para la corrección global de errores de desplazamiento en su cartografía, incurren en dilaciones que pueden ser asumibles para la institución catastral dados los fines principalmente tributarios a los que sirve (pues un simple error de desplazamiento en las coordenadas de la cartografía catastral no merma en absoluto la efectividad de la recaudación tributaria), pero que resultan inasumibles para la celeridad y seguridad jurídica que exige el tráfico inmobiliario... sin que, en fin, sea necesario aquí hacer una exposición más extensa ni detallada de esas diferencias funcionales, operativas y procedimentales entre la institución del Catastro y la del Registro de la Propiedad, ni sobre la diversidad de los efectos jurídicos aplicables a sus respectivos pronunciamientos o sobre a cuáles se atribuye prevalencia legal en caso de discrepancia entre ellos, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro.

Por todo ello, como ha señalado esta Dirección General, ha de confirmarse el criterio conforme al cual ‘en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa’.

Por tanto, ha de concluirse que cuando la certificación catastral está desplazada, de modo que su georreferenciación presenta la ‘inconsistencia’ de que sus coordenadas son erróneas por estar desplazadas, resulta admisible que se pueda inmatricular la finca aportando una georreferenciación alternativa que corrija esa inconsistencia catastral y contenga la georreferenciación correcta de los vértices de ese mismo recinto geométrico catastral.

Ello es, y ha de ser así, no sólo por exigencia del principio constitucional de seguridad jurídica, que impide interpretaciones legales que hicieran imposible el acceso de los particulares adquirentes de fincas no inmatriculadas a la seguridad jurídica que sólo proporciona la inscripción registral, sino también por exigencia del principio constitucional de protección y primacía del dominio público sobre el privado.

Téngase en cuenta, además, que privar a un interesado de la posibilidad de inmatricular su finca por el mero hecho de que su correspondiente georreferenciación catastral tenga un error de desplazamiento hacia un determinado lugar (en nuestro caso hacia el Oeste, con la correlativa invasión posicional del dominio público por este lindero), implicaría dejarle peligrosa e indefinidamente expuesto al riesgo de que otro interesado distinto, propietario de otra finca situada al lado contrario (en nuestro caso, al Este) pudiera georreferenciar su propia finca 'invadiendo' por este lado la finca no inmatriculada del primer interesado, el cual habría quedado privado de la protección que le debió proporcionar la previa y correcta inmatriculación de su propia finca, conforme a los principios registrales de prioridad y legitimación, y todo ello, con la posible generación de responsabilidad patrimonial del Estado y los poderes públicos implicados por el deficiente funcionamiento de los servicios públicos, conforme al principio de responsabilidad de los poderes públicos proclamado también en el artículo 9 de la CE".

5. Principio de Especialidad. Nos encontramos ante una finca registral formalmente inscrita, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral, sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

6. Principio de salvaguardia de los Tribunales.

"Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca 'está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley', como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:"

– Principio de prioridad registral.

"En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación 'no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible'. Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que 'el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita'".

En el presente caso, a sensu contrario, al no constar la georreferenciación de la finca de los colindantes, entendemos que corresponde la inscripción de la rectificación instada por esta entidad (...)

– Principio de legitimación registral.

"En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que 'se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica... (...) que ha quedado incorporada al folio real'.

Y este artículo 38 señala que 'a todos los efectos legales presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo' y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. 'De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos', esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada

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

En este caso, como queda dicho, al no constar georreferenciación ha de presumirse que el ámbito de dominio de los titulares de la finca 716 del RP-7 de Málaga ha de limitarse al espacio inscrito, ya definido, con los linderos que constan en el indicado registro, no pudiendo ampliarse dicho espacio fuera de los límites marcados por la superficie y linderos de la misma.

7. La Resolución de 23 de julio de 2021 se refiere a "cuando para una finca registral no existe referencia catastral ni certificación catastral descriptiva y gráfica de ningún tipo (ni coincidente ni no coincidente con la finca)", y adopta el siguiente criterio "la expresión legal que dice 'cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa' debe ser interpretada como si dijera 'cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no existe o no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, si ésta existiera, una representación gráfica georreferenciada alternativa'."

La documentación aportada por los titulares de la finca 716 del RP-7 de Málaga se limita a la certificación catastral no habiendo aportado representación gráfica alternativa alguna lo que ha de implicar una insuficiencia documental que debe obligar a no tener en consideración su alegación.

8. Principio catastral de primacía de pronunciamientos jurídicos registrales sobre datos catastrales.

Hay que señalar que, además de decir en el artículo 2 de la Ley del Catastro Inmobiliario que todo lo dispuesto en la legislación catastral «se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los 'inmuebles en dicho registro', el artículo 3 es más rotundo aún al proclamar que 'los pronunciamientos jurídicos' del Registro de la Propiedad (y entre ellos, según el artículo 9 Ley Hipotecaria, los relativos al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscritos) «prevalecerán» sobre «los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario».

9. La georreferenciación puede ser de todo el perímetro de la finca, o de parte de la misma.

Lo más habitual es que se solicite inscribir la georreferenciación de la totalidad del perímetro de la finca, pero no hay ningún impedimento legal a la posibilidad de que se solicite tan sólo la inscripción de la georreferenciación de una parte concreta de dicho perímetro (por ejemplo, georreferenciar tan sólo el lindero norte).

También es jurídicamente posible que, habiéndose iniciado el procedimiento con la pretensión de inscripción de la georreferenciación de la totalidad del perímetro, finalmente se practique sólo la inscripción parcial de la correspondiente a un tramo de dicho perímetro, por ejemplo, cuando, como es el caso, la oposición de colindante o las dudas del registrador sobre posible invasión de fincas colindantes se refieran tan sólo a una parte o tramo concreto de dicho perímetro total y se cuente con el consentimiento expreso o tácito del promotor a la inscripción parcial a tal efecto.

Técnicamente, las aplicaciones gráficas registrales, tanto la interna y auxiliar de la calificación, como la externa y pública (geoportal) habrían de estar preparadas para la incorporación, gestión y publicación de georreferenciaciones meramente lineales o poligonales abiertas, y no necesariamente poligonales cerradas.

En definitiva, esta parte entiende que, con los motivos aportados, tanto en los antecedentes de hecho como en los fundamentos de derechos, se despeja toda duda

acerca de la pertenencia de la franja objeto de conflicto en la Finca 31731 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga, no pudiendo ser, por lo tanto, titularidad de los Señores alegantes, A. G. V. y J. A. R. R.

Como consecuencia de ello, debe continuarse con la tramitación de la inscripción, según las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de descripción y superficie solicitada, así como la incorporación de la representación gráfica, referida al Expediente con número de referencia 4176/2022, cuyo objeto es la Finca 31731 del Registro de la Propiedad n.º 7 de Málaga.»

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 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio 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, 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 de julio, 16 y 21 de septiembre, 20 y 26 de noviembre y 23 de diciembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6 de septiembre, 10 y 16 de octubre y 22 de noviembre de 2022.

1. Se solicita conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 31.731 del término municipal de Rincón de la Victoria, cuya referencia catastral es: 8739242UF8683N0001JX, según consta en la inscripción 11.ª de su historial registral, con su consiguiente rectificación de la superficie de 665,36 metros cuadrados, pues de 17.965 metros cuadrados pasa a 18.630,36 metros cuadrados, que es inferior al 10 % de la cabida inscrita, actualizándose los linderos móviles o personales, pero manteniéndose el lindero fijo por el oeste.

Tramitado dicho procedimiento, durante el cual se presenta oposición por los colindantes registrales titulares de la finca 716 del Rincón de la Victoria y catastrales de la parcela con referencia 8739225UF8683N0001PX, doña A. G. V. y don J. A. R. R., alegando que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada solapa parcialmente con la finca de su propiedad, invadiendo una franja de terreno que afirman es de su propiedad, porque han pagado el Impuesto sobre Bienes Inmuebles durante más de 30 años, aportando la certificación catastral y los recibos de dicho Impuesto para acreditar la titularidad sobre la franja de terreno discutido.

El registrador suspende la inscripción al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, por lo que existe una controversia sobre la franja de terreno que debe resolverse en el juicio correspondiente, o mediante un deslinde de las fincas.

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en primer lugar, la extemporaneidad de las alegaciones de los colindantes, pues se formulan transcurridos los veinte días para alegar, que concede el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; porque la alegación sobre la propiedad de la franja discutida carece de entidad para convertir el expediente en contencioso, pues pretende acreditar su derecho sobre la franja en la titularidad de la parcela catastral con esa geometría y en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y por la falta de motivación suficiente de la nota de calificación respecto a las dudas en la identidad de la finca, aportando una serie de ortofotos de las que se deriva que en la realidad física esa franja siempre ha sido de su propiedad, estando el lindero este de la

misma delimitado por un vallado construido. Además, justifica que la existencia de los caminos y pasos que figuran en la descripción de la finca 716 de los colindantes opositores los sitúan fuera de la finca de la misma y lo integran en la finca matriz, que es la de su propiedad, de la que la 716 se segregó.

2. En cuanto al defecto de la extemporaneidad de la alegación, no puede ser mantenido.

La comunicación de inicio del expediente a los titulares colindantes notificados se recibe por éstos el día 22 de agosto de 2022 y se formula el día 7 de septiembre de 2022, recibándose en el Registro el día 9 de septiembre de 2022, por tanto, dentro del plazo de los 20 días que dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Pero, aun siendo extemporáneas, no puede olvidarse que siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física registral, el mismo tiene como límite la no invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador debe analizar las alegaciones, aún presentadas fuera de plazo, por si pueden ser fundamentales a la hora de fundar su criterio sobre las dudas en la identidad de la finca.

Por ello, como dijo la Resolución de 14 de septiembre de 2022, entre otras, el hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar, por sí solo, que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, si de los documentos y actuaciones del expediente resulta que con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada.

3. Rechazado este argumento del recurrente, procede analizar el fondo del supuesto de hecho objeto de discusión en el presente recurso, relativo a si la calificación registral fundamenta objetivamente la denegación de la inscripción de la georreferenciación, basándose en las alegaciones presentadas por el colindante opositor notificado.

Para ello debe partirse de la descripción registral de las fincas 31.731 y 716 del término municipal del Rincón de la Victoria.

La primera de ellas tiene una superficie de 17.965 metros cuadrados, lindando al este con finca de don V. A. (hoy finca registral 716) y por el oeste con un arroyo, el cual se mantiene.

Ahora se mantiene el lindero fijo por el oeste y por el este, pero se dice que mide 18.630,36 metros cuadrados, siendo las diferencias superficiales inferiores al 10 % de la cabida inscrita.

Respecto a la finca 716, se describe registralmente como: «Urbana: solar en la partida de (...), del término municipal de Rincón de la Victoria, con una extensión superficial de 7 áreas y 5 centiáreas (750 metros cuadrados). Linda al Norte en línea de 21,50 metros con camino o carretera vieja de (...); por el sur en línea de 18 metros con terrenos resto de la finca de donde se practicó la segregación; por el Este en línea de 38 metros cuadrados con terrenos de J. R. R., y por el Oeste en línea también de 38 metros con otras tierras resto de la finca matriz, que forma un paso de un metro de anchura para el resto de aquellas fincas del límite sur, y que separa el solar que se describe de otras tierras de don M. M. A. (...). Referencia Catastral: 8739225UF8683N0001PX». En Catastro tiene una superficie de 1.037 metros cuadrados.

Procediendo la finca registral 31.731 de una reparcelación, es aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2022 por la cual, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción ahora pretendida se altera la geometría de la finca tal como como ésta quedó delimitada en la reparcelación, lo procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que garantiza los intereses de terceros afectados.

4. Para resolver el presente recurso, procede nuevamente determinar si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las rectificaciones superficiales, 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, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado.»

En el presente caso, lo que se pretende es consignar el dato de superficie correcto, pues el que en su día se hizo, posiblemente fuera erróneo, al practicarse la agrupación desde un punto de vista exclusivamente literario, sin apoyo en datos físicos, cartográficos o georreferenciados, dado el tiempo en el que se practicó la misma, que es el año 2002, razón por la cual puede adolecer de cierta inexactitud.

Pero, por las ortofotos aportadas por el recurrente y el mantenimiento de los linderos de la finca, puede llegar a concluirse que lo que se trata de consignar es la superficie correcta, apoyada por una georreferenciación alternativa, al alegar el recurrente una inexactitud catastral.

Por tanto, de llegar a inscribirse la georreferenciación alternativa y la rectificación de la superficie, no se estaría alterando la realidad física en su día amparada por el asiento de agrupación citado.

5. Procede también para resolver el presente recurso, comprobar si se ha aplicado correctamente la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, en virtud de la cual:

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

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá 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. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión de un camino en la finca objeto del expediente, que según el Registro constituye el linde de la misma y pertenece a otra finca.»

En el presente caso, el registrador se limita a expresar en la nota de calificación que una vez valorada la oposición del colindante titular registral de la finca 716 del Rincón de la Victoria, ha decidido denegar la inscripción de la georreferenciación alternativa y la rectificación descriptiva, ante la disconformidad con la rectificación pretendida por parte de los colindantes citados, ya que dicha representación gráfica invade terrenos de su propiedad, concretamente de la parcela catastral 8739225UF8683N0001PX, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica y acreditando la titularidad de dicha parcela con los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles que se remontan a más de 30 años; punto fácilmente comprobable mediante el examen del mismo.

Por tanto, el registrador funda su calificación solo en la negativa de los colindantes notificados, alegando que existe una invasión de su finca, lo que prueban con la aportación de una certificación catastral, que no tiene la entidad suficiente para hacer contencioso el expediente, puesto que lo que alega el promotor del expediente es, precisamente, la inexactitud catastral, por lo que es lógico que la georreferenciación alternativa pueda solapar con otra catastral. Para justificar su derecho sobre la franja discutida aportan recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que nada acreditan respecto a la titularidad de la franja de terreno discutida, pues se refieren a la parcela catastral. Y aunque hayan pagado el Impuesto durante treinta años, no por ello se ha producido usucapión alguna, pues no hay ninguna declaración judicial en tal sentido.

Por tanto, las pruebas aportadas por el colindante opositor notificado carecen de la entidad suficiente para que el registrador pueda basar en ellas su calificación.

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

Como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 y 16 de octubre y 22 de noviembre de 2022, entre otras, la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Pero la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración (párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, el opositor es titular catastral de la parcela colindante y titular registral de la finca que se corresponde con ella, la finca registral 716 del Rincón de la Victoria.

Pero se limita a oponerse a la inscripción diciendo que la alternativa presentada invade su georreferenciación catastral, la cual no está inscrita.

Como declaró la Resolución de 16 de julio de 2020, no puede el registrador limitarse a objetar que ha existido oposición de colindante, reproduciendo el escrito de éste. Además, según la Resolución de 23 de diciembre de 2020, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar una eventual invasión de su finca, sin aportar documento alguno que fundamente tal alegación. Y como concluyó la Resolución de 1 de diciembre de 2021, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción el hecho de que el colindante se limite a objetar la invasión de su finca, pero sin aportar documentación alguna; y sin que el registrador haya fundamentado su apreciación de que dicha objeción tiene entidad suficiente como para impedir la inscripción.

Por ello, la Resolución de 23 de febrero de 2022 declaró que si presentada la oposición (en la que el oponente denunciaba posible invasión de su finca con la representación gráfica alternativa propuesta por el promotor del expediente), el registrador se niega a inscribir alegando solamente dicha oposición, pero sin fundamentar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad, la calificación negativa ha de ser revocada.

7. Por tanto, la oposición de los colindantes en los términos en los que ha sido expresada carece de la entidad suficiente para hacer contencioso el expediente. Y el registrador no ha fundado objetivamente las dudas que le llevan a la denegación.

Pero, además, aunque los colindantes opositores sean titulares registrales y su oposición debe ser especialmente valorada, hay tres circunstancias que determinan que su oposición carece de la entidad suficiente para impedir la inscripción y que no han sido valoradas, aparentemente por el registrador.

La primera de ellas es que la finca registral 716 tiene una superficie registral de 750 metros cuadrados y que la georreferenciación catastral de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca registral 716 del término municipal de Rincón de la Victoria tiene 1.037 metros cuadrados.

Por tanto, solo 750 metros cuadrados, no el resto hasta los 1.037 metros cuadrados, constan registralmente, pues esa diferencia superficial no ha tenido acceso al Registro. Respecto de ese exceso de cabida, el titular registral ha de ser considerado como titular catastral que ha presentado la certificación catastral, respecto de la que se alega su inexactitud, para alegar que la georreferenciación alternativa invade su finca registral.

La segunda de las circunstancias es que la geometría alternativa de la finca registral 31.731 del término municipal del Rincón de la Victoria coincide con la geometría de la Unidad de Ejecución UE TB-18 y que la misma tiene los 18.630,36 metros cuadrados que son los que ahora se pretenden hacer constar en el Registro. Que todo ello, ha sido acreditado a través de una serie de ortofotos actuales e históricas, de las que se desprende que los lindes de la finca registral 716 con la 31.731 están delimitados por un muro o pared construida que en ningún caso resulta afectada, sin que se sepa porque el Catastro asigna la franja de terreno discutida a la finca registral 716, inexactitud que alega el promotor del expediente recurrente.

La tercera circunstancia es que de la propia descripción registral de la finca 716 resulta que dicha franja de terreno se excluye de la misma, pues se dice que linda por el sur y por el oeste con terrenos resto de la finca por la que se practicó la segregación, diciendo respecto de la de la zona oeste que es un paso de un metro de anchura para el resto de aquellas fincas del límite sur y que separa el solar que se describe de otras tierras de don M. M. A.

Y, aunque los datos del Catastro se presumen exactos, ello se entiende sin perjuicio de los pronunciamientos del Registro que, en cualquier caso, tienen preferencia, (cfr. artículo 2.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el

texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Y en el presente caso, es la descripción literaria de la finca registral 716 del término municipal del Rincón de la Victoria la que evidencia la inexactitud catastral de la georreferenciación catastral que se corresponde con la finca citada.

En conclusión, la franja discutida no puede incluirse en la finca 716 del Rincón de la Victoria, porque según el Registro corresponde a la finca resto, que es la que es objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, no hay una contienda latente sobre la franja de terreno discutida, cuya propiedad corresponde al recurrente, tanto en la unidad de ejecución citada, que delimita sustantivamente el objeto del derecho de dominio, como en el Registro de la Propiedad, según resulta de la descripción literaria de la finca 716 del término municipal del Rincón de la Victoria.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 30 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.