

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7839 *Resolución de 8 de marzo 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 10, 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.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, 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 23 de mayo de 2022 por don M. A. G. M., como administrador solidario de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.» –en unión de otros documentos complementarios–, se solicitaba la inscripción de la porción del nuevo resto de la finca registral número 9.574 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10, después de expropiaciones no inscritas y su representación gráfica alternativa.

Presentada el día 24 de mayo de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, con el asiento número 2.285 del Diario 111, fue objeto de calificación negativa de fecha 14 de junio de 2022, por la que la registradora denegaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante la imposibilidad de ubicar la finca registral número 9.574 del distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Madrid número 10, perteneciente al término municipal de Madrid. Frente a dicha calificación, el presentante interpuso recurso el día 20 de junio de 2022, que motivó la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de septiembre de 2022, por la que se revocaba la nota de calificación de la registradora, por ubicar la finca el presentante mediante informe del técnico que elaboraba la georreferenciación alternativa, debiendo continuar la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con todos los trámites necesarios y, a la vista del conjunto de la tramitación, efectuar la calificación registral que proceda.

II

Con fecha 20 de septiembre de 2022 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10 instancia de rectificación suscrita el día 19 de septiembre de 2022 por don M. A. G. M., en representación de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.», determinando con precisión cuál es la porción expropiada no inscrita, acompañando informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo, de fecha 15 de septiembre de 2022.

Iniciado el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, como ordenó la Resolución de 7 de septiembre de 2022, con fecha 11 de octubre de 2022 se practicaron las notificaciones preceptuadas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la sociedad «Desit Capital, S.L.», como colindante catastral y registral, a la Comunidad de Madrid –Consejería de Economía, Hacienda y Empleo–, a la Dirección General del Patrimonio del Estado y al Ayuntamiento de Madrid –Dirección General de Gestión Urbanística–, como posibles administraciones expropiantes, por correo certificado con acuses de recibo de fechas 17 y 18 de octubre de 2022, y a don C. C., don M. M. y M., como posibles colindantes registrales, mediante publicación de edicto en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 18 de octubre de 2022.

Con fecha 2 de noviembre de 2022 compareció en el expediente la sociedad «Desit Capital, S.L.» y presentó, con fecha 17 de noviembre de 2022, escrito de alegaciones y extensa documentación. Asimismo, con fecha 15 de noviembre de 2022 se presentó certificación expedida por el Ayuntamiento de Madrid –Dirección General de Gestión Urbanística–Subdirección General de Gestión Urbanística–Servicio de Gestión de Suelo Público–.

En vista de toda la documentación, se emitió la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º Con fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintidós se practicó asiento de presentación n.º 2285 en el Libro Diario de Operaciones n.º 111 de este Registro de la Propiedad, de la instancia remitida telemáticamente suscrita en Madrid el 23 de mayo de 2022, por Don M. A. G. M., en representación de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A. –en unión de otros documentos complementarios–, en la que se solicita la inscripción de la porción del nuevo resto de la finca 9574 después de expropiaciones no inscritas y su representación gráfica alternativa.

2.º Con fecha catorce de junio de dos mil veintidós se calificó y se suspendió la inscripción solicitada.

3.º Con fecha veintiuno de junio de dos mil veintidós se presentó recurso gubernativo interpuesto contra la nota de calificación de fecha catorce de junio de dos mil veintidós.

4.º Con fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública acordó estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, debiendo continuar la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con todos los trámites necesarios.

5.º Con fecha veinte de septiembre de dos mil veintidós se presentó telemáticamente instancia de rectificación suscrita en Madrid el 19 de septiembre de 2022, por Don M. A. G. M., en representación de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.

6.º Con fecha once de octubre de dos mil veintidós se practicaron las notificaciones que se establecen en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a la sociedad Desit Capital, S.L., como colindante catastral y registral, y a la Comunidad de Madrid –Consejería de Economía, Hacienda y Empleo–, a la Dirección General del Patrimonio del Estado, y al Ayuntamiento de Madrid –Dirección General de Gestión Urbanística–, como posibles administraciones expropiantes, por correo certificado con acuses de recibo de fechas 17 y 18 de octubre de 2022; y a los señores C. C., M. M. M., como posibles colindantes registrales, mediante publicación de edicto en el BOE de fecha 18 de octubre de 2022.

7.º Con fecha dos de noviembre de dos mil veintidós compareció ante mí la sociedad Desit Capital, S.L., y presentó con fecha diecisiete de Noviembre de dos mil veintidós escrito de alegaciones y extensa documentación. Así mismo, con fecha quince de noviembre de dos mil veintidós se presentó certificación expedida por el Ayuntamiento de Madrid –Dirección General de Gestión Urbanística–Subdirección General de Gestión Urbanística–Servicio de Gestión de Suelo Público–.

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, 36 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 47 del Reglamento Hipotecario, y resoluciones de la DGSJFP, de fechas 23-05-2022 (BOE 14-06-2022), 21-09-2022 (BOE 21-10-2022) y 11-10-2022 (BOE 11-11-2022).

Se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada de parte de la finca registral número 9574, porque invade parcialmente fincas inscritas en pleno dominio a favor de Desit Capital, S.L., –fincas registrales números 905, 2644, 5137, 20323, 20325, 38033, 64283, 74928 y 86182–, también titular catastral de la parcela con Referencia 6608902VK4760H0001PM, integrada por dichas fincas.

Fundamentos de Derecho.

1.º Inicialmente, el promotor del expediente solicita la georreferenciación alternativa de parte de la finca registral 9574. Dicha finca es un resto numérico carente de linderos propios (los linderos son los de arrastre de la finca matriz) y carente de superficie propia (su superficie es una simple operación aritmética de restar las segregaciones que se han ido produciendo).

Así mismo manifiesta que la finca registral 9574 se compone de dos porciones, la que se quiere georreferenciar y otra que se reserva para expropiaciones. También manifiesta que esas porciones de la finca registral 9574 se encuentran dentro de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM (o sea que ambas son parte de ella)

2.º El Registro de la Propiedad con todos los medios de los que dispone, aplicaciones informáticas Geobase –hoy módulo Gis Experior Plus–, sede electrónica del Catastro, Visor de coordenadas GML del Decanato de Madrid, así como consultados todos los Índices de fincas y de personas del Registro, ha intentado correlacionar la finca 9574 con lo que se manifiesta en la instancia y en el fichero GML aportado.

De lo que resulta que:

Respecto de la finca 9574:

– Ingresó en el Registro de la Propiedad en posesión en el año 1930. Parece prudente entender que no existió entonces una medición técnica que determinara con exactitud la superficie total de la finca 9574.

– De ella se practican treinta y dos segregaciones, todas efectuadas por A. M. T., titular de la finca 9574 según consta en la inscripción 4.ª –que es del año 1956–, la última de las cuales se realizó en el año 1959. De las treinta y dos segregaciones, solo dos –de las que es titular registral la sociedad Desit Capital SL– se encuentran en el área de la parcela con Referencia Catastral 6608902VK4760H0001PM de la que también es titular catastral la sociedad Desit Capital SL. En parte de ese área es donde se solicita la georreferenciación alternativa.

El resto de las parcelas segregadas de la finca 9574 tienen otra Referencia Catastral.

– En el año 2010 la finca 9574, la compra Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A., conociendo que es un resto numérico carente de linderos y sin acreditar el carácter urbano como así manifestó en la escritura pública de compraventa.

Respecto de las manifestaciones hechas en la instancia y en el fichero GML aportado:

– Se dice que ese resto numérico carente de linderos de 3.237,73 metros cuadrados (superficie como puede observarse muy concreta y exacta, por ser el resultado de una simple resta de la superficie de una finca que ingresó en el año 1930 presumiblemente sin una medición técnica) se compone de dos porciones, una reservada para expropiaciones de 1.734,28 metros cuadrados –superficie muy concreta y exacta– y otra para georreferenciar de 1.503,45 metros cuadrados –superficie muy concreta y exacta–, y que ambas son parte de la parcela con Referencia Catastral 6608902VK4760H0001PM de 115.619 metros cuadrados.

– El Registro comprueba que el titular catastral de toda la parcela 6608902VK4760H0001PM es la sociedad Desit Capital SL., también titular registral en pleno dominio de nueve fincas registrales que la integran, perfectamente identificadas y todas con la misma Referencia Catastral 6608902VK4760H0001PM.

– El Registro ve y analiza esa parcela catastral completa y observa que es una parcela urbana y que los 115.619 metros cuadrados están dentro de unos linderos fijos (...)

– El Registro también ve y analiza que en el área de esa Referencia Catastral 6608902VK4760H0001PM de 115.619 metros cuadrados hay nueve fincas registrales números 905, 2644, 5137, 20323, 20325, 38033, 64283, 74928 y 86182 –de las cuales solo dos proceden por segregación de la finca 9574–, y que todas ellas están a nombre de la sociedad Desit Capital SL, y tienen la misma Referencia Catastral anteriormente señalada, según datos que constan en los archivos del Registro. Dicha Referencia Catastral no se hizo constar en las inscripciones de cada una de esas nueve fincas, precisamente porque lo que se aportaba para cada una de ellas en las escrituras que se iban inscribiendo, era el certificado catastral único que comprendía las nueve fincas, las cuales no figuraban agrupadas en el Registro, pero sí en Catastro.

– Esto que se ha señalado implica que el Registro no pueda entender que esa parcela catastral compuesta de nueve fincas registrales inscritas en pleno dominio a nombre de un tercero –el mismo que figura en el Catastro– pudiera tener algo que ver con la finca registral número 9574.

3.º Como consecuencia de todo lo expuesto, en nota de calificación de fecha 14 de junio de 2022, el Registro solicitó del promotor del expediente que aportara la documentación de que él disponía, aunque no tuviera obligación de hacerlo, de la que resultara la superficie, que con tanta precisión se manifestaba, de las dos porciones de que se componía ese resto numérico carente de linderos, finca registral número 9574, para continuar su búsqueda.

4.º El promotor recurrió la nota de calificación sin haber aportado nada al Registro, y la Dirección General estimó el recurso ordenando continuar la tramitación del Expediente practicando las correspondientes notificaciones a quienes pudieran resultar perjudicados por la georreferenciación alternativa solicitada.

5.º Con posterioridad a esa resolución de la DGSJFP, el promotor del expediente modifica lo que manifestó inicialmente respecto de la finca registral número 9574, presentando otra instancia en el Registro. Ahora esa finca 9574 compuesta de esas dos porciones, ya no están ambas dentro de la parcela con Referencia Catastral 6608902VK4760H0001PM, solo queda dentro la porción que se quiere georreferenciar. Respecto a la porción reservada para expropiaciones manifiesta que está situada en la calle (...) y para ello aporta un Informe Positivo de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, que la sitúa en dicha calle. Hay incongruencia entre la manifestación inicial y la posterior.

6.º Practicadas las pertinentes notificaciones, resulta que:

A. Contestación del Ayuntamiento de Madrid.

El Ayuntamiento de Madrid emite un informe exhaustivo, del que resulta que todo el resto numérico que es la finca registral 9574 es viario público, antes de que comprara Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A. en el año 2010 a los herederos de A. M. T., y que Explotaciones Agrícolas San Roque S.A. era concedora de esa situación. Así resulta del informe en el que consta que las 32 segregaciones que se realizan de la finca 9574 "...todas ellas lindaban con viarios públicos...", y que "...las fincas que segregó lindaban –como siguen lindando– con viarios públicos, los mismos que hoy existen y no con el resto de su finca matriz como sin duda habría precisado de ser ello así."

La promotora del expediente ha tratado de justificarse ante el Ayuntamiento de Madrid (según el Informe) como titular registral de ese resto de la finca 9574 para exigir

que se le expropiara parte de ella y se le indemnizara "...Con fecha, 16 de noviembre de 2012 se eleva resolución desestimando la expropiación, de conformidad con el informe emitido por la Sección de Expropiaciones del Departamento de Expropiaciones II. 'Desestimar la petición formulada por D. J. M. G. M. y D. J. A. S. G. en representación de la Sociedad Mercantil Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A., de que se proceda a la expropiación de la superficies que identifica sobre plano como Restos A-1, A-2 y A-3 de la finca matriz n.º 9.574 del Registro de la Propiedad n.º 10, que se corresponden con tramos de la calle (...) y de la calle (...) que pretende justificarse en la titularidad que ostenta la citada mercantil del resto registral de la citada finca; toda vez que la superficie objeto de reclamación, dada su condición acreditada de viario de dominio y uso público desde hace más de treinta años y previamente, su condición igualmente acreditada de bien patrimonial y antes demanial del Estado, pertenece en la actualidad a esta Administración Municipal y no a la reclamante'. Contra la desestimación de la citada solicitud se interpuso por dicha Sociedad recurso contencioso-administrativo, registrado con el número 24/2012, ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Madrid Núm., 16, que dictó Sentencia el 18/04/2013, por la que se desestimó el recurso interpuesto declarándose conforme a derecho la resolución recurrida."

Así mismo la promotora de este expediente (según el informe) también ha pretendido situar parte de la finca 9574 en el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 13.313 (...) que afecta a otras fincas registrales que nada tienen que ver con este expediente.

El Ayuntamiento de Madrid en su informe insiste por varias veces en que cuando A. M. T. segregó las treinta y dos fincas de la finca 9574, el resto que quedó era todo viario público para dar acceso a esas parcelas segregadas, "Que por la familia T. (A.), estos suelos siempre se consideraron de titularidad municipal, como viarios para acceso a las parcelas limítrofes, razón por la cual nunca hicieron reclamación alguna al respecto." y "Por todo lo anterior podemos decir que, cuando el Sr. M. T. (A.) llevó a cabo la parcelación de las fincas, de conformidad con la Escritura de Segregación otorgada, el 12 de julio de 1956, ante el Notario de Madrid D. Ignacio Méndez de Vigo y Méndez de Vigo, dotó a parte de las parcelas resultantes del necesario acceso."

Continúa el informe diciendo que Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A. presentó demanda registrada con el número 1625/2012, ante el Juzgado de 1.ª Instancia 70, que dictó Sentencia el 09/05/2014, por la que se desestimó la demanda interpuesta, absolviendo a la parte demandada de todos los pedimentos contenidos en la demanda, con expresa condena en costas a la actora.

Contra dicha sentencia se interpuso por la Sociedad demandante recurso de apelación n.º 469/2014 ante la Audiencia Provincial Civil cuya Sección Vigésimoquinta dictó Sentencia el 12/02/2015 por la que se desestimó la apelación interpuesta.

De todo lo anteriormente expuesto, es razonable entender que en el año 1930 cuando ingresó en el Registro en posesión la finca 9574, lo hizo sin una medición técnica. Por tanto, ese resto numérico que es en la actualidad la finca 9574, no puede tener esas superficies tan precisas y exactas de las dos porciones de las que dice el promotor que se compone. Del propio informe del Ayuntamiento ya se ve que el promotor del expediente habla de distintas superficies de las que se compone ese resto numérico, que no son las mismas de las que habla ahora en este expediente. Y del mismo informe también se ve que ese resto numérico, en parte se situaba en sitio distinto del que ahora se sitúa en la instancia y en el GML aportados. Hay incongruencia en las manifestaciones que se han ido realizando.

Por tanto, del Informe del Ayuntamiento se infiere que ese resto numérico –tenga la superficie que tenga– todo él es viario público destinado a dar acceso a las treinta y dos fincas segregadas de la finca registral número 9574, antes de que comprara Explotaciones Agrícolas San Roque S.A.

B. Contestación de la sociedad Desit Capital SL, titular catastral de la parcela con Referencia 6608902VK4760H0001PM y titular registral de las nueve fincas que la

integran, afectado y perjudicado por la georreferenciación alternativa que se solicita, al invadir en parte superficie que le pertenece.

Ahora lo que se hace en la instancia de rectificación, es situar solo una de las porciones de la finca 9574 dentro de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM. Dicha parcela catastral está a nombre de Desit Capital SL, y se corresponde con nueve fincas registrales perfectamente identificadas, a nombre también de Desit Capital SL. Todas las fincas registrales tienen en la base del Registro la misma referencia catastral que la de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM que figura a nombre de Desit Capital SL., como ya se ha dicho.

La parcela catastral cuyo titular es Desit Capital SL, toda ella se encuentra vallada, cerrada y configurada tal y como es, y como aparece reflejada en el Catastro desde hace más de cincuenta y dos años.

De la comparecencia personal en el Registro ante mí, de los representantes de Desit Capital SL, así como de las alegaciones formuladas, todas ellas recogidas en el informe y en la extensa documentación aportada, resulta que:

“Que Desit Capital, SL es propietaria de las fincas registrales n.º 905, 2644, 5137, 20323, 20325, 38033, 64283, 74928 y 86182 del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 10, que se corresponden con la referencia catastral n.º 6608902VK4760H0001PM del Catastro de Urbana de Madrid. Se adjunta como Anexo n.º 2 la consulta descriptiva y gráfica del Catastro correspondiente a esta finca catastral.”

“Que la referida finca catastral y registrales indicadas albergaban la antigua parcela industrial de la fábrica ‘Tubos Borondo’ –hoy vacante–, situada en el número (...)”

“De los antecedentes a los que se ha podido tener acceso por parte de la actual propietaria, la parcela industrial desde hace más de 52 años se encontraba vallada en todos sus linderos, mediante un muro de bloques de hormigón al que se le añadió elementos prefabricados de marcos y tubos como almacenamiento al aire libre de los materiales fabricados en casi la totalidad de sus linderos, hasta el cese de la actividad fabril en la parcela.”

“A estos efectos, se adjuntan como Anexo n.º 5 diversas fotografías aéreas de la parcela en la que consta indiscutiblemente sus límites perimetrales vallados, las edificaciones fabriles construidas y las zonas de almacenaje al aire libre perimetrales, ya en los años setenta del siglo pasado, hasta la actualidad. Así mismo, la parcela se encontraba construida con diversas naves, edificios de oficinas e instalaciones y accesos, desde el año 1970, ocupando la totalidad de la parcela.”

“Tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro de Urbana se han inscrito las edificaciones construidas, que datan del año 1970, siempre en la misma parcela catastral, que mantiene su configuración espacial inalterada desde entonces hasta hoy; sobre todo con respecto a sus límites con el camino (...) ya que la parcela en ningún momento de su actual existencia y configuración, ha sido colindante con enclave alguno de otra parcela ni físicamente, ni catastral ni registral.”

“Desde la adquisición del conjunto de fincas registrales que configuran la actual parcela catastral, la fábrica ha desarrollado su actividad industrial en el encuadre y límites territoriales perfectamente definidos por su vallado perimetral.”

“Por otro lado, tal y como se puede observar en la cartografía municipal, las aceras de la calle (...) en alineación con el lindero SurOeste con la parcela propiedad de Desit Capital SL, están ejecutadas y en uso, delimitando el dominio público del privado sin interrupción alguna, haciéndolo coincidente con la valla existente, que desde el origen de la fábrica forma parte inseparable de la parcela. Se adjuntan en el Anexo n.º 4 imágenes del vallado perimetral de la citada finca catastral n.º 6608902VK4760H0001PM.”

“Actualmente las construcciones interiores han sido demolidas, pero se mantiene el vallado perimetral, siendo reparado y vigilado diariamente por una empresa de seguridad contratada, para evitar intromisiones y ocupaciones ilegales.”

“Que en cuanto a la base grafica aportada al Registro por el promotor del expediente, la misma invade parcialmente la delimitación grafica de la parcela catastral propiedad de

Desit Capital, SL, e incluso las construcciones preexistentes en la misma, superponiéndose como un enclave sobre las fincas registrales coincidentes con la catastral 6608902VK4760H0001PM...”

“La propuesta de georreferenciación alternativa presentada no es concordante con la realidad, afectando tanto física como jurídicamente a numerosas fincas registrales que desde tiempo remoto es conocida su composición física, su uso y su titular indiscutido, ininterrumpidamente y de buena fe, tal y como se representa en la actualidad en el Catastro de Urbana de Madrid, y así consta inscrito en el Registro de la Propiedad.”

“La representación gráfica que consta en la base catastral con la referencia n.º 6608902VK4760H0001PM, sobre las fincas registrales n.º 905, 2644, 5137, 20323, 20325, 38033, 64283, 74928 y 86182 del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 10, son coincidentes y se refieren a la misma porción del territorio identificadas en las fincas registrales inscritas previamente, y no presentan afección alguna a sus colindantes.”

“En este caso, los colindantes con la parcela propiedad de Desit Capital, SL son coincidentes con dominios públicos preexistentes, de calles municipales y de los terrenos afectos a la (...) Y en ningún caso, propietarios privados en un enclave inexistente en este espacio físico del territorio, en el que no existe colindancia alguna con la finca de nuestra propiedad, la cual ha sido poseída pública y pacíficamente desde 1970. En la delimitación de la calle (...) fijada en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado en 1997, la alineación este de la calle coincide con la delimitación de la finca catastral n.º 6608902VK4760H0001PM propiedad de Desit Capital, S.L. Se adjunta en el Anexo n.º 6 la citada delimitación del PGOU.”

De todo lo expuesto y teniendo en cuenta la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contenida en las resoluciones al principio citadas, que da prevalencia al titular registral y titular catastral invadido por una georreferenciación alternativa, se deniega la inscripción solicitada.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, treinta de noviembre de dos mil veintidós. La registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque S.A.», interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En la nota objeto de recurso se producen tres manifestaciones que se pasan a analizar por separado:

Primero. Manifestaciones de la registradora.

En primer lugar, hay que manifestar que en el apartado 1.º de los fundamentos de derecho de la nota de calificación, la registradora afirma que “Así mismo manifiesta que la finca registral 9.574 se compone de dos porciones, la que se quiere georreferenciar y otra que se reserva para expropiaciones. También manifiesta que esas porciones de la finca registral 9574 se encuentran dentro de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM (o sea que ambas son parte de ella)”.

Tal afirmación es inexacta por cuanto creemos que se le ha dado una interpretación errónea.

De la propia instancia presentada por el recurrente, resulta expresamente que la finca 9.574 “es parte de la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM”.

Es decir, dicha finca es parte de dicha parcela catastral y, por tanto y consecuentemente, otra parte no pertenece a dicha parcela catastral, pues lógica y razonablemente a la vista de la representación gráfica aportada y del informe de

validación catastral positivo aportado, es obvio que dicho resto no puede estar completamente incluido en la citada parcela catastral.

Pero en todo caso, ha sido objeto de modificación por parte del recurrente, como la propia registradora afirma en su apartado 5.º según luego se dirá.

En el apartado 2.º la registradora afirma:

“El Registro de la Propiedad con todos los medios de los que dispone, aplicaciones informáticas Geobase –hoy módulo Gis Experiplus– sede electrónica del Catastro, Visor de coordenadas GML del Decanato de Madrid, así como consultados todos los Índices de fincas y de personas del Registro, ha intentado correlacionar la finca 9.574 con lo que se manifiesta en la instancia y en el fichero GML aportado.

De lo que resulta que:

Respecto de la finca 9574:

– Ingresas en el Registro de la Propiedad en posesión en el año 1930...” Como ha afirmado la registradora la finca ingresa en el Registro en el año 1.930.

La base que sirvió para el ingreso de fincas de (...) en dicha época, fueron las hojas kilométricas de 1898 y el Avance catastral de 1901-1940, la cuales sirvieron de base para su acceso al Registro por primera vez.

Así se comprueba y resulta de la inscripción 1.ª de la finca 9.574 en la que expresamente se indica:

“resultando de una certificación expedida en Madrid, el veinticuatro de enero de mil novecientos veintiocho por don L. S. I., Perito Agrícola, Ayudante del servicio de conservación catastral de esta provincia, que dichas fincas aparecen amillaradas a nombre del solicitante Don D. R”.

Por tanto, la inmatriculación de dicha finca se produjo por auto judicial, sustentándose su descripción en el catastro de la época.

Consecuentemente procede analizar las bases gráficas de tal época para determinar la ubicación de la finca en cuestión, siendo materialmente imposible su identificación utilizando planos o visores de coordenadas actuales, que reflejan una situación actual totalmente dispar con la que refleja la descripción registral, y en mayor medida en zonas en las que se ha producido transformación de suelo.

Por ello con la utilización de tales métodos no es posible identificación alguna.

No obstante, la registradora manifiesta que ha utilizado las aplicaciones de la sede electrónica del Catastro.

Pues bien, parece que no ha utilizado todas, ya que en dicha sede electrónica existe la posibilidad de descargar de la cartografía histórica catastral mediante enlace <https://www.sedecatastro.gob.e=/Accesos/SECAccDescargaDatos.aspx>, y concretamente el avance catastral de 1901 a 1940, tanto listado de titulares como su cartografía, y que son datos de carácter público.

Asimismo la aplicación del Instituto Geográfico Nacional (IGN) permite acceso a los planos históricos, y concretamente planos kilométricos de 1898 con una superposición aproximada con catastro actual, mediante enlace <https://www.ing.es/web/mapasantiguos/index.html>, datos también de carácter público.

De tales consultas, resulta la perfecta ubicación de la finca 9.574.

Y sin ningún tipo de duda dicha finca se corresponde con la parcela kilométrica 637 y con las parcelas 122 del polígono 1 y 157 del polígono 33 del citado Avance Catastral.

Así la finca 9.574 se describe de la siguiente forma en su inscripción 1.ª:

Rústica. Tierra en término municipal de (...) denominada (...) de caber sesenta y ocho áreas veintiocho centiáreas de segunda clase. Linda: al Norte, C. C.; Este tierra de (...) hoy de M. M.; Sur (...) y Oeste C. C.

Siendo su titular D. R. M. por la citada inscripción 1.ª

Y en la hoja declaratoria del Avance Catastral relativas a dichas parcelas se describe la finca:

[se inserta imagen]

Por tanto, la coincidencia es absoluta, tanto en linderos como en titularidad.

Su reflejo en la cartografía histórica, tanto kilométrica como catastral al tiempo del acceso de la finca al Registro sería la siguiente:

[se insertan imágenes]

Y todo ello lo confirma el informe de fecha 23 de mayo de 2.011 realizado por don D. A. M., Ingeniero técnico Topógrafo y abogado, del que copia parcial se acompaña y el informe técnico aportado para la rectificación, suscrito por el Arquitecto técnico don R. F. C.

Es de mencionar que, para realizar dicho informe de 2.011, se realizó previamente un estudio complejo de las parcelas del Avance Catastral y su relación con las fincas registrales correspondientes, y que luego reseñaremos de nuevo.

A la vista de aquel estudio previo realizado en su día y de todo lo referido anteriormente, hay que añadir que el análisis realizado por la registradora es inexacto, por cuanto manifiesta que “El Registro también ve y analiza que en el área de esa Referencia Catastral 6608902VK4760H0001PM de 115.619 metros cuadrados hay nueve fincas registrales números 905, 2.644, 5.137, 20.323, 20.325, 38.033, 64.283, 74.928 y 86.182 –de las cuales solo dos proceden por segregación de la finca 9.574– y sin embargo la citada finca registral 38.033, se forma por agrupación de un serie de fincas, entre ellas las registrales 20.315, 20.317, 20.319 20.321, que como se comprueba del propio Registro y del informe antes indicado, son segregaciones de la finca registral 9.574.

Y la ubicación de las seis parcelas segregadas resulta del plano aportado en el informe técnico de don D. A.:

[se inserta imagen]

Por tanto la manifestación de que “–Esto que se ha señalado implica que el Registro no pueda entender que esa parcela catastral compuesta de nueve fincas registrales inscritas en pleno dominio a nombre de un tercero –el mismo que figura en el Catastro– pudiera tener algo que ver con la finca registral número 9.574” queda desvirtuada, por un lado, por cuanto el análisis realizado es poco riguroso con la identificación de las fincas a la vista de lo anteriormente indicado, y por otro lado porque queda acreditado y comprobado que la parcela catastral reseñada tiene mucho que ver con la finca registral 9.574, formando parte de ella.

De todo ello se deduce que el análisis de las nueve fincas registrales indicadas por la registradora, es poco exhaustivo y riguroso.

Y siguiendo la metodología anteriormente indicada para la finca 9.574, lo procedente hubiera sido utilizarla para las nueve fincas registrales reseñadas por la registradora, y aquellas que han sufrido modificaciones hipotecarias remontarse a las fincas de origen de las que proceden hasta su acceso por primera vez al Registro, utilizando los catastros históricos y el propio archivo del registro, definir el espacio físico de cada una de ellas.

Así, y a modo de ejemplo, y según el estudio previo realizado para el informe del año 2.011, la descripción que resulta del Registro de las fincas 905, 2.644 o 5.137 (descripciones que datan de finales del siglo XIX o principios del XX), al que nos remitimos para su comprobación, hacen imposible la identificación con parte de la parcela catastral actual referida, si bien si utilizamos el avance catastral para su identificación veremos que se corresponden con parcelas de dicho avance.

[se inserta imagen]

De otra parte, también resulta sorprendente la manifestación de la registradora en cuanto a que dichas nueve fincas registrales se encuentran perfectamente identificadas y todas con la misma referencia catastral, para seguidamente decir que dicha referencia catastral no se hizo constar en las inscripciones.

La constancia de la referencia catastral exige ciertos requisitos, y pueda realizarse mediante dos procedimientos:

1. Por el mero cumplimiento de la ley del Catastro Inmobiliario mediante la constancia documental de la referencia catastral, conforme a los artículos 38 y siguientes, con la exigencia establecida en su art. 45:

“Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
- b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador”.

En tal sentido la resolución de 14 de julio de 2.021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública –DGSJFP–, en cuanto la constancia de la referencia catastral:

“... y como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 2 de junio de 2.012, ‘una cosa es la inscripción de un exceso de cabida y otra diferente la constancia registral de la referencia catastral de la finca. Esta última sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todos los excesos de cabidas basados en certificación catastral descriptiva y gráfica. La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastrales en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona, pues la finalidad de su constancia registral no es la de que quede sustituida la descripción registral, como lo revela que junto a la referencia catastral es necesario expresar la descripción que figura en el Registro, siendo un aditamento que figura en el asiento después de la descripción registral’.

2. Mediante el procedimiento del art. 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, y dado el reconocimiento de la registradora de que dicha referencia catastral constaba en los títulos, pero no se hizo consta en la inscripción, no lleva más que a la conclusión de que no se cumplían ni los requisitos exigidos por el citado art. 45 de la Ley del Catastro (identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todos los excesos de cabidas basados en certificación catastral descriptiva y gráfica.), ni los establecidos en los arts. 9 y 10 y 199 LH.

Y si bien se aportaba un certificado catastral único cada vez que se iban inscribiendo, nada impedía la constancia de dicha referencia catastral, por cuanto como indica la resolución de 2 de enero de 2020 de la –DGSJPF–

“... la falta de aportación ‘certificado municipal correspondencia’ entre la finca registral y las parcelas catastrales con las que se pretende coordinar ha de ser revocado,

pues no sólo no existe ningún precepto legal que lo exija, sino que la apreciación o calificación jurídica, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria sobre la correspondencia entre una finca registral y uno o más inmuebles catastrales es precisamente competencia y responsabilidad plena del registrador de la propiedad...”

En definitiva, se pretende dar apariencia de constancia de referencia catastral sin estar inscrita dicha referencia catastral por una calificación propia de la registradora, dando efectos registrales a datos que no consta inscritos en el registro, como expresamente indica la registradora, quebrantando los principios registrales de legitimación, fe pública y seguridad jurídica, intentando que dichos datos produzcan unos efectos frente a terceros sin ningún tipo de cumplimiento de la legislación correspondiente.

Por último en el apartado 5.º de la nota de calificación afirma la registradora que “Con posterioridad a esa resolución de la DGSJFP, el promotor del expediente modifica lo que manifestó inicialmente respecto de la finca registral número 9.574, presentando otra instancia en el Registro. Ahora esa finca 9.574 compuesta de esas dos porciones, ya no están ambas dentro de la parcela con Referencia Catastral 6608902VK4 760H0001PM, solo queda dentro la porción que se quiere georreferenciar. Respecto a la porción reservada para expropiaciones manifiesta que está situada en la calle (...), y para ello aporta un Informe Positivo de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral, que la sitúa en dicha calle. Hay incongruencia entre la manifestación inicial y la posterior.”

Y es que no puede haber nada más congruente y coherente que modificar la manifestación inicial realizada por el recurrente a la vista de la resolución de la DGSJFP citada.

En todo caso, ni los arts. 9 y 10 LH ni el art. 199 LH limita las posibles rectificaciones realizadas respecto a una representación gráfica.

Es más, si la doctrina de la DG permite que una vez inscrita una representación gráfica, la misma pueda alterarse, por cuanto la posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40. d) de la Ley Hipotecaria) y sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9. b) y 199 de la Ley Hipotecaria) (cfr. resolución de 7 de junio de 2019 DGSJPF), con más razón es posible alterar la instancia de solicitud de tales procedimientos con base, en el presente caso, a la doctrina de dicha DG.

Segundo. Contestación del Ayuntamiento de Madrid.

En primer lugar, hay que destacar de la nota de calificación que no resulta oposición alguna del Ayuntamiento de Madrid.

Y ello nos lleva la aplicación de la doctrina de la DGSJFP en su resolución de 22 de julio de 2021:

“4... En el caso objeto del presente recurso, tras efectuarse notificación en el procedimiento, no consta oposición del Ayuntamiento ni otra Administración Pública titular de un supuesto camino de dominio público supuestamente invadido, y la delimitación de tal camino y su supuesta invasión tampoco resultan de la aplicación gráfica registral homologada...”.

También la resolución de 10 de mayo de 2022:

“4. En el presente caso, la calificación negativa se basa en un informe no concluyente sobre la titularidad pública o privada de la franja de terreno discutida, aportada por al expediente y no recaída en su tramitación, sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa, existiendo discordancia entre la parte literaria del informe y la planimétrica municipal incorporada.

De la documentación obrante en el expediente existen indicios claros sobre la correcta geometría de la finca.”

De otra parte se manifiesta que:

“El Ayuntamiento de Madrid emite un informe exhaustivo, del que resulta que todo el resto numérico que es la finca registral 9574 es viario público (...)

Por tanto, del Informe del Ayuntamiento se infiere que ese resto numérico –tenga la superficie que tenga– todo él es viario público destinado a dar acceso a las treinta y dos fincas segregadas de la finca registral número 9574, antes de que Explotaciones Agrícolas San Roque S.A. si bien lo cierto es que el Ayuntamiento no invoca título alguno de dicho viario público, y el carácter de dichos viario público.

Como se identifica en el informe de validación gráfica positivo aportado, parte de la finca forma el vial público y parte no.

De otra parte, el Ayuntamiento manifiesta que “es razonable entender que en el año 1930 cuando ingresó en el Registro en posesión la finca 9574, lo hizo sin una medición técnica”

El Ayuntamiento es perfectamente conocedor de la existencia del Plano kilométrico y del Avance Catastral. Por tanto, lo que no es razonable es realizar tal manifestación, por cuanto las fincas se encuentran perfectamente delimitadas por dichos planos históricos y sus hojas declaratorias, en mayor medida con el plano kilométrico que se encuentra escalado y es utilizado por el IGN hasta en su página web, con superposiciones con el catastro actual.

Y es que, como ya se ha dicho, de la propia rectificación y del informe de validación gráfica, resulta que parte de la finca, y no del resto, son viales, pendiente de segregación y expropiación.

En todo caso, no cumple la doctrina de la DG de su resolución de 12 de mayo de 2022:

“3. En el caso que nos ocupa, la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón alega, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199, que la georreferenciación cuya inscripción se pretende incluye erróneamente una ‘zona destinada a aparcamiento público’ con una cabida de 308 metros cuadrados. La promotora del expediente contraargumenta que zona de aparcamiento, aunque abierta a su utilización pública, es de su propiedad privada.

Es de destacar que, en su escrito de oposición, aun pudiendo y debiendo hacerlo, la alcaldesa-presidenta:

– Aunque pudiera suponerse, no afirma con claridad si esa ‘zona destinada a aparcamiento público’ le pertenece al Ayuntamiento.

– No acredita ni afirma siquiera, ser titular catastral de tal zona. Y consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que dicha zona de aparcamiento, tal como la identifica gráficamente el escrito de la alcaldesa-presidenta, no está incluida entre los inmuebles catastrales colindantes titularidad del Ayuntamiento, que son los caminos públicos (...), identificados como parcelas 9003 y 9011 del polígono 2, de Muros de Nalón, sino que forma parte del inmueble catastral 33039A002002680000FT, de la promotora del expediente.

– En caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo.

– En caso de ser propiedad municipal, no expresa 'su naturaleza patrimonial o demanial'.

– Y, en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro de la Propiedad, como el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Este último incumplimiento, como hemos visto, no priva al dominio público no inscrito de la debida protección registral, pues goza de ese privilegio. Pero todas las anteriores deficiencias y omisiones del escrito de oposición de la alcaldesa-presidenta si han de ser relevantes, ya que, como se ha destacado, ni siquiera se alega que se trate de un bien de dominio público, y menos aún se justifica tal extremo, ni siquiera por referencia al inventario municipal, o a la cartografía catastral, a pesar de la laxitud y amplitud de medios acreditativos que el artículo 206 de la Ley Hipotecaria concede a la administración pública a efectos registrales.

Por tanto, junto a todos los justificados privilegios legales de que disponen las Administraciones Públicas, también para ellas sigue siendo de aplicación el principio general, más arriba reseñado, conforme al cual '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'. Y que '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 cuanto a las manifestaciones de resoluciones y sentencias, nada tienen que ver con la porción resto objeto de representación gráfica, por lo que son de carácter irrelevante a efectos de alegaciones, ya que las mismas se refieren a la expropiación de parte de la finca pendiente de segregación y a la inclusión de parte de la finca en una ejecución urbanística, sin ninguna relación con la finca resto que nos ocupa.

Por último en cuanto a las manifestaciones de que si la sociedad recurrente conocía que era viario público, que el resto que quedó era todo viario público para dar acceso a esas parcelas segregadas, "Que por la familia T. (A.), estos suelos siempre se consideraron de titularidad municipal, como viarios para acceso a las parcelas limítrofes, razón por la cual nunca hicieron reclamación alguna al respecto. cuando el Sr. M. T. (A.) llevó a cabo la parcelación de las fincas, de conformidad con la Escritura de Segregación otorgada, el 12 de julio de 1956, ante el Notario de Madrid D. Ignacio Méndez de Vigo y Méndez de Vigo, dotó a parte de las parcelas resultantes del necesario acceso fueron aclaradas al Ayuntamiento mediante un informe realizado por don D. A. M., Ingeniero técnico Topógrafo y abogado, de fecha 23 de mayo de 2011, y que anteriormente se ha indicado y por el que no hay duda de la ubicación de la parcela y de su situación.

Lo cierto es que ha quedado acreditado tanto con los informes técnicos como con los datos y catastros históricos aportados, la perfecta delimitación de la finca 9574, tanto de la parte pendiente de expropiación y segregación como de su resto.

Tercero. Oposición de la entidad Desit Capital S.L.

La citada entidad manifiesta:

"Todas las fincas registrales tienen en la base del Registro la misma referencia catastral que de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM que figura a nombre de Desit Capital SL. como ya se ha dicho."

Afirmación totalmente inexacta, ya que no es posible tener tal base si del Registro no resulta referencia catastral alguna sobre las fincas registrales. Se trata de una afirmación sin base técnica ni jurídica.

Para seguir diciendo:

"Que en cuanto a la base gráfica aportada al Registro por el promotor del expediente, la misma invade parcialmente la delimitación gráfica de la parcela catastral propiedad de

Desit Capital, SL, e incluso las construcciones preexistentes en la misma, superponiéndose como un enclave sobre las fincas registrales coincidentes con la catastral 6608902VK4760H0001PM.”

Obsérvese que habla de invasión de parcela catastral, por lo que reiteramos que es una circunstancia que no consta registralmente identificada con ninguna de las fincas registrales de la citada sociedad.

Lo cierto es que ninguna de las fincas de la sociedad alegante tiene la referencia catastral reseñada y en aplicación de la doctrina de la DGSJFP de 20 de junio de 2022, por la que:

“5... Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alterna ti va a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero’ y por ello, no deberán ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito’, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que ‘el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción’.

En el presente caso es claro que la finca registral 743, titularidad de quien formula oposición, no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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’. Pero en el folio real de dicha finca si consta, como resulta de certificación registral de fecha 28 de febrero de 2022 que consta en el expediente, que su referencia catastral es la 7822811FE0172S0001TP, la cual corresponde a un inmueble catastral con una superficie de 208 metros cuadrados que en la cartografía catastral sí resultaría invadido parcialmente por la georreferenciación pretendida por el promotor.

En el presente caso se da la [sic] circunstancias de que no consta referencia catastral alguna sobre ninguna de las fincas por lo que “la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante”.

Tampoco resulta desvirtuado por parte de Desit ni el informe técnico presentado con la rectificación, ni el informe de validación gráfica positivo, existiendo, por tanto, dos informes técnicos, además del realizado en el 2011 reseñado, que disipan toda duda sobre la ubicación de la parcela resto objeto de rectificación.

De otra parte, la sociedad que formula la oposición pretende mediante una mutación física producida por el Catastro actual, atribuirse un espacio físico definido registralmente desde el año 1930, y que no le corresponde, mediante una parcela catastral actual.

A tales efectos manifiesta que "Desit Capital, SL es propietaria de las fincas registrales 905, 2644, 5137, 20323, 20325, 38033, 64283, 74928 y 86182 del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 10, que se corresponden con la referencia catastral n.º 6608902VK4760H000IPM del Catastro de Urbana de Madrid.

Y también manifiesta que:

"Tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro de Urbana se han inscrito las edificaciones construidas, que da tan del año 1970, siempre en la misma parcela catastral, que mantiene su configuración espacial inalterada desde entonces hasta hoy; sobre todo con respecto a sus límites con el camino (...) actual calle (...) que la parcela en ningún momento de su actual existencia y configuración, ha sido colindante con enclave alguno de otra parcela ni físicamente, ni catastral ni registral.

Es decir, formula la oposición remontándose año 1970, y sin embargo la finca 9574 tiene su acceso al registro en el año 1930.

Y posiblemente las fincas de origen que forman las fincas reseñadas por la entidad Desit, tendrán también su acceso al Registro entre los años 1890 y 1930, circunstancia fácilmente comprobable en los archivos del Registro 10 al que nos remitimos.

Pues bien de la foto aérea de 1946, proporcionada por el Sistema de Información Territorial del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (...) se puede observar la perfecta delimitación de la finca 9574, que asimismo se puede comparar con los planos históricos anteriormente aportados para ver su correspondencia (...)

[se insertan imágenes]

Cabe decir que tras el estudio previo al informe del año 2011 anteriormente reseñado, procede aclarar que ninguna de las fincas registrales expresadas por Desit (a excepción de las segregadas 20. 315, 20.317, 20.319, 20.321, 20.323 y 20.325 cuyas superficies suman 638,36 m2, y que constan perfectamente identificadas en el informe técnico del señor A. [...]), se corresponden con el espacio físico identificado en los catastros históricos denominado Kilométrico y Avance Catastral, con las parcelas 637 del citado kilométrico, ni parcelas 122 del polígono 1 y 157 del polígono 33 del citado Avance Catastral, parcelas catastrales perfectamente identificadas con la finca registral 9574 como ha quedado acreditado.

Así de los datos obrantes en el estudio previo realizado para el informe del año 2011 anteriormente indicado resulta la siguiente delimitación sobre el Avance Catastral correspondiente a la zona concreta:

Por tanto, se desprende que el análisis realizado por la entidad Desit es del todo inexacto por cuanto parece razonable, como anteriormente se indicado, que, para realizar cualquier estudio de situación física de fincas registrales, utilice correspondiente catastro a la fecha aproximada de acceso de dicha finca al Registro por primera vez.

Y es que, por coherencia, en zonas que han sufrido transformación urbanística y modificaciones hipotecarias a lo largo del tiempo, es materialmente imposible coordinar la descripción de una finca registral que data de 1890-1930, con un plano catastral actual.

Por último, las manifestaciones de posesión o justo título realizadas por Desit, no se pueden dirimir en un recurso gubernativo, siendo necesaria su resolución en sede judicial, por lo que nada aporta a estos efectos ya que el recurrente también reclama su posesión y tiene justo título sobre la parcela resto.

Conforme al art. 28.2 de la Ley 39/2015 y en aplicación de forma análoga de la resolución de 20 de mayo de 2019 DGSJFP, Se solicita al Registro de la Propiedad número lo de Madrid, que aporte a este recurso todos los documentos que fueron

presentados electrónicamente, y que sean necesarios para la resolución de este Recurso.

Por todo ello,

Solicito que se tenga por presentado el presente recurso, se sirva admitirlo y se estimen nuestras pretensiones y, consecuentemente, se proceda a la revocación de la nota de calificación expedida por el Registro de la Propiedad n.º 10 de Madrid.»

IV

La registradora 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 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 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, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Solicitada conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 9.574 del término municipal de Madrid, se deniega su inscripción, tras haberse tramitado el expediente, por haberse presentado alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, indicando que la georreferenciación objeto del expediente se ubica íntegramente sobre fincas de su propiedad, oposición en la que funda la registradora sus dudas en la identidad de finca.

2. El recurrente alega que la georreferenciación está correctamente ubicada si se atiende a los antecedentes históricos catastrales y municipales, de los que deriva la concreta ubicación de la finca 9.574 y la inexacta oposición del colindante que alega que sus ocho fincas registrales se corresponden con una referencia catastral que no está inscrita en el Registro.

3. Para resolver el presente recurso, de una complejidad evidente, debemos partir de la descripción registral inicial de la finca 9.574, que data del año 1930, donde se describe como: «Rústica: Tierra en término municipal de (...), denominado camino de (...), de haber 68 áreas y veintiocho centiáreas, de segunda clase. Linda: al Norte con C. C., Este tierra de B., hoy M. M., Sur M. y Oeste con C. C». De dicha finca se efectúan las siguientes segregaciones:

En el año 1957, 113,08 metros cuadrados, que pasan a formar la finca 15.043, y 109,15 metros cuadrados, que pasan a formar la finca 15.483, ambas fincas del término municipal de Madrid.

En el año 1959, se segregan 3.366,06 metros cuadrados, que se dividen en 29 parcelas que pasan a formar las fincas registrales 20.315 a 20.354 y 20.384 a 20.401.

En el año 1972 se segregan 2,98 metros cuadrados, para formar la finca 20.395.

En el año 2010 se describe el resto resultante como: «Rústica, hoy urbana, sin que dicho extremo se acredite documentalmente, Tierra en término municipal de (...), denominado camino de (...), de 3.237,73 metros cuadrados, que linda: al Norte con C. C., Este tierra de M. M., Sur; y Oeste con C. C». El promotor del expediente afirma que dicha finca hoy es parte de la parcela con referencia

catastral 6608902VK4760H0001PM, que tiene una superficie gráfica de 115.619 metros cuadrados. De la misma se reserva una porción destinada a expropiación de 1.734,28 metros cuadrados, quedando un resto de 1.503,45 metros cuadrados, solicitando su inscripción con los siguientes linderos: al noreste, con siete tramos de líneas rectas quebradas, que de norte a sur miden, respectivamente, 6,49 metros, 27,18 metros, 35,18 metros, 12,01 metros, 26,26 metros, 63,03 metros y 40,79 metros con parte de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM, al suroeste en tres tramos de líneas rectas quebradas que de norte a sur miden 42,07 metros, con calle, 22, 10 y 69,08 metros con la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM, al noroeste en un tramo de línea recta quebrada de 32,42 metros con parte de la parcela catastral con referencia 6608902VK4760H0001PM y al sureste en el punto de unión o confluencia entre los tramos de 40,79 metros del lindero noreste y el de 69,08 metros del lindero sureste con parte de la parcela con referencia catastral 6608902VK4760H0001PM.

4. La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez culminados todos los trámites del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, fundando sus dudas en la identidad de la finca en que solo dos de las fincas registrales de las que se segregan de la registral 9.574, las registrales 20.323 y 20.325, cuya titularidad corresponde a la colindante registral notificada que se opone, se encuentran en el área de influencia de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM; las demás segregadas tienen otras referencias catastrales y se ubican en otra área de influencia. Además, el promotor del expediente recurrente conocía cuando adquirió la finca en 2010, que era un resto numérico, carente de linderos y sin acreditarse su carácter urbano.

5. La registradora comprueba, además, con su aplicación informática homologada para el tratamiento de las georreferenciaciones, que la colindante notificada que presenta alegaciones, es titular registral de las nueve fincas que indica y que se corresponden con la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM, de 115.319 metros cuadrados delimitados por unos linderos fijos y coincidentes con la realidad física ([...], calle [...], avenida [...]-antes Carretera [...]-, [...]).

Dicha referencia catastral no consta inscrita en el Registro, como declara el recurrente, lo cual es lógico porque no puede hacerse constar una sola referencia catastral que se corresponde con nueve fincas registrales, lo que implica que es necesaria una agrupación previa de todas las fincas con la parcela catastral, o acompañar las correspondientes georreferenciaciones alternativas de cada una de esas fincas para proceder a modificar y coordinar el Catastro con el Registro. Pero, en todo caso, es un acto que depende de la voluntad del titular registral de las nueve fincas. Y como dice el recurrente para que pueda hacerse constar la correspondencia de la descripción de la parcela con referencia 6608902VK4760H0001PM, que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica referencia catastral con la descripción literaria de una determinada finca, deben cumplirse los requisitos del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La operación de correspondencia es un juicio que emite el registrador, una vez realizada una operación que es meramente literaria y que carece de componente geográfico alguno, consistente en comparar las respectivas descripciones de finca y parcela catastral. Pero, la registradora en su nota de calificación no efectúa operación de correspondencia alguna, sino que habiéndose solicitado la inscripción de una georreferenciación alternativa, forma el escenario de calificación no solo con la georreferenciación aportada por el promotor recurrente, sino con la parcela catastral que aporta el colindante opositor notificado, el cual declara que se corresponde con la identidad de nueve fincas registrales, comprobando el registrador que, aunque la referencia catastral no se pueda inscribir por no ser correspondiente, el perímetro formado por las nueve fincas puede coincidir, dado que las diferencias superficiales estarán dentro del 10% de la cabida inscrita, con el de la referencia catastral, cuestión

que es clave para poder determinar si la georreferenciación aportada se ubica o no dentro de la actual parcela con referencia catastral 6608902VK4760H0001PM.

Superpuesta la georreferenciación alternativa aportada sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), la registradora observa que la georreferenciación de la finca 9.574 aportada se encuentra enclavada dentro de la superficie de la parcela catastral con la referencia indicada, cuyo titular registral y catastral se opone, fundando su calificación en esa oposición, al haber acreditado el alegante la correspondencia entre la citada parcela catastral y las nueve fincas registrales de las que es titular, por la apariencia de un evidente conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno o la posible existencia de una doble inmatriculación. La registradora alega, para fundamentar las dudas objetivas en la identidad de la finca un informe del Ayuntamiento de Madrid y las propias alegaciones del colindante opositor notificado.

6. El solicitante de la inscripción recurre alegando, en primer lugar, la inexactitud de la nota de calificación, pues entiende que la registradora declara que las dos porciones de la finca 9.574 están dentro de la parcela con referencia 6608902VK4760H0001PM. Tal afirmación del recurrente es inexacta, pues de la nota de calificación resulta meridianamente claro que la porción cuya superficie se reserva para la futura expropiación está fuera de la parcela y la que se quiere georreferenciar está dentro de la misma. Ese fue, precisamente, el objeto de la instancia aclaratoria de septiembre de 2022.

7. Alega, además, el recurrente que la identificación gráfica de la finca 9.574, que se inscribió en el año 1930 no puede verificarse «utilizando planos o visores de coordenadas actuales, que reflejan una situación actual totalmente dispar con la que refleja la descripción registral, y en mayor medida en zonas en las que se ha producido transformación de suelo», por ello entiende que debe verificarse con la base que sirvió para el ingreso de fincas en dicha época, que fueron las hojas kilométricas de 1898 y el Avance catastral de 1901-1940, inmatriculándose dicha finca por auto judicial, sustentándose su descripción en el catastro de la época. Propone el recurrente la utilización de la cartografía histórica del Catastro y la aplicación del Instituto Geográfico Nacional (IGN) de acceso a los planos históricos, y concretamente planos kilométricos de 1.898 con una superposición aproximada con catastro actual, mediante enlace <https://www.ing.es/web/mapasantiguos/index.html>, datos también de carácter público, de las cuales resulta la perfecta ubicación de la finca registral 9.574, cuya inscripción es la que se solicita. Afirma el recurrente que «sin ningún tipo de duda dicha finca se corresponde con la parcela kilométrica 637 y con las parcelas 122 del polígono 1 y 157 del polígono 33 del citado Avance Catastral». Se acompaña el plano, en el cual se observa que la geometría que resulta de la finca 9.574 se integra, según declara el recurrente, que se corresponde con las parcelas 637 del plano kilométrico de 1898, en el que la finca aparece atravesada por el Camino (...), 122 del polígono 1 del Avance Catastral de 1901-1940, donde el camino (...) se sitúa al norte, y la 157 del polígono 33, donde el Camino (...) se sitúa al sur.

8. El recurrente rebate la afirmación de la registradora cuando entiende que solo dos de las fincas registrales del colindante opositor notificado, la 20.323 y la 20.325 proceden por segregación de la finca registral 9.574, puesto que la finca registral 38.033, de la que también es titular, se forma por agrupación de las fincas 20.315, 20.317, 20.319 y 20.321, con lo cual son 6 las fincas que procederían por segregación de la registral 9.574, lo que demostraría que la misma se sitúa en el área de influencia de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM.

9. Continúa el recurrente analizando el informe de la Dirección General Urbanística, Subdirección General de Gestión Urbanística del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2022, firmado por doña M. E. R. A., como adjunta al Departamento y por la Jefa del Servicio doña F. M. C., del que afirma que no se opone a la inscripción. Efectivamente, en su primer párrafo, afirma dicho informe que la georreferenciación alternativa de la finca registral 9.574 del Registro de la Propiedad de

Madrid número 10 «no invade suelo público, situándose dentro de la alineación oficial en suelo lucrativo».

Dicha afirmación se refiere a la georreferenciación aportada, no a su correspondencia con la finca 9.574, ya que ello no es competencia del Ayuntamiento, sino que entra dentro del ámbito de la calificación registral de la registradora. Pero, también es cierto, que el citado informe respecto a la descripción de la finca registral de la finca 9.574 sobre la realidad física, también afirma que la finca se adquiere por «Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.» en el año 2010, siendo la compradora concededora de la existencia de la calle (...) existía desde el día 1 de enero de 1969 y de la calle (...), desde el día 1 de enero de 1968, añadiendo el informe citado: «Además, aunque hoy en día la vía pecuaria se encuentra ocupada por la Calle (...), también debió conocer que, desde 1958, la finca registral 9.574 estaba atravesada por una vía pecuaria. Y que desde hace más de 40 años, es evidente por simple observación que el terreno se encuentra destinado al uso público de viales municipales».

Además, el Ayuntamiento de Madrid alude al pleito que existió entre la citada Corporación y el titular registral de la finca 9.574 citada, sobre reclamación del precio del terreno expropiado, que ganó en las sucesivas instancias el Ayuntamiento de Madrid, por inexistencia física del suelo cuya expropiación se reclamaba. Añadiendo que de la escritura de segregación de la finca 9.574 «se desprende la voluntad de su propietario de destinar las porciones restantes de la finca matriz, grafiadas en el plano aportado por la interesada como porciones C1, A2 B1 y A3 a viarios que permitieran el acceso a las fincas segregadas, parte de las cuales se transmitieron a terceros por el Señor M. T.».

Por tanto, del informe del Ayuntamiento de Madrid se colige que la georreferenciación alternativa presentada no invade dominio público, razón por la cual no se opone, porque no puede oponerse, a la inscripción de la georreferenciación, pero lo que sí que pone en tela de juicio, con la exposición del relato de los hechos es la correspondencia entre la georreferenciación aportada y la descripción de la finca registral 9.574, admitiendo expresamente que la misma desapareció y está hoy destinada a viales públicos, por lo que puede concluirse que la descripción de la misma es un resto numérico carente de realidad física.

10. Esa conclusión se refuerza con la oposición que realiza el colindante registral notificado, basándose la registradora, tanto en el informe municipal citado, como en el escrito de oposición, para fundamentar objetivamente sus dudas en la identidad de la finca. Concretamente, el colindante registral declara que sus nueve fincas registrales, antes relacionadas, se corresponden con la identidad de una sola parcela catastral, cuya referencia se ha indicado anteriormente, sobre las que se ubica la antigua parcela industrial de la fábrica «Tubos Borondo», situada en el número (...) de la carretera (...), en el polígono industrial de «(...)». Tiene una configuración trapezoidal y una superficie de 115.619 metros cuadrados, medida sobre la documentación cartográfica municipal y, según reciente levantamiento topográfico 115.957,12 metros cuadrados. Linda al norte con una línea ligeramente curvada de 380 metros con el «(...)». Al noreste en línea recta de 418 metros con la alineación de la calle (...) Al sureste, en línea de 185 metros con carretera (...) y al suroeste en línea de 386 metros con la alineación de la calle (...)

La finca se encuentra vallada en todos sus linderos desde hace 52 años, mediante muros de bloque de hormigón, al que se añadió elementos prefabricados de marcos y tubos como almacenamiento al aire libre de los materiales fabricados en casi la totalidad de sus linderos, hasta el cese de la actividad fabril en la parcela, habiéndose inscrito en el Registro de la Propiedad diferentes obras nuevas sobre esta parcela. Manifiestan además que la citada parcela, en ningún momento de su actual existencia y configuración, ha sido colindante con ningún enclave alguno de otra parcela ni físicamente, ni registral ni catastralmente. Se opone a la inscripción de la georreferenciación alternativa porque invade parcialmente fincas de su propiedad, sin que se determine su ubicación, descripción literaria ni delimitación gráfica, a través de sus linderos.

Afirma el colindante opositor notificado que la descripción literaria de las ocho fincas se corresponde con la georreferenciación de la parcela catastral, de referencia ya citada, la cual linda por todos sus vientos con bienes de titularidad pública. También afirma que el intento de inscribir la georreferenciación alternativa, que no tiene realidad física, es consecuencia de la integración de los antiguos terrenos de la fábrica «Tubos de Borondo» en una nueva actuación de transformación urbanística para regenerar el entorno degradado, posibilitar la integración del Campus (...) con el tejido urbano, mejorar el espacio público y la calidad urbana.

El recurrente alega al respecto que el colindante opositor no acredita que la parcela catastral se corresponde con alguna de las fincas registrales de las que es titular, circunstancia que no es posible, porque una misma referencia catastral no puede asignarse a más de una finca registral. Lo que ocurre en el presente caso es que la sucesivas segregaciones han tenido acceso al Registro, pero no han sido dadas de alta en el Catastro, confundiendo el recurrente las operaciones registrales de correspondencia entre la identidad de la finca y la referencia catastral, que como operación literaria regula el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y la operación de calificación registral gráfica, que como operación geográfica consistente en la superposición de recintos geográficos para ubicarlos indubitadamente regula el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

11. Para finalizar, el recurrente realiza una serie de afirmaciones, con las que concluye su escrito de interposición del recurso, que determinan que el recurso no pueda ser estimado, cuando afirma: «Y es que, por coherencia, en zonas que han sufrido transformación urbanística y modificaciones hipotecarias a lo largo del tiempo, es materialmente imposible coordinar la descripción de una finca registral que data de 1890-1930, con un plano catastral actual». Precisamente, en eso consiste el procedimiento de coordinación gráfica, que arranca con la inscripción de una georreferenciación alternativa de una finca, en actualizar la misma a la situación actual, lo que requiere determinar indubitadamente la ausencia de conflicto con ningún colindante, que no ocurre en el presente caso.

También afirma: «Por último, las manifestaciones de posesión o justo título realizadas por Desit, no se pueden dirimir en un recurso gubernativo, siendo necesaria su resolución en sede judicial, por lo que nada aporta a estos efectos ya que el recurrente también reclama su posesión y tiene justo título sobre la parcela resto». Y efectivamente, así es. Pero, tampoco puede resolverlas la registradora en el ámbito de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, donde no hay contracción ni trámite de prueba, siendo esta competencia propia de los tribunales de Justicia. Como dijo la Resolución de 15 de marzo de 2022, el ámbito material de aplicación del expediente del artículo 199 solo permite la práctica de asientos en la finca objeto del expediente, no en otra distinta. Ahora bien, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de la otra finca se solapa con la suya, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa, lo que hizo la registradora, una vez notificada y publicada la Resolución de 7 de septiembre de 2022, con una información completa, que le permite formular una calificación bien fundamentada, para que el recurrente pueda recurrirla con todas las garantías.

12. Por tanto, la registradora ha dado cumplimiento en el presente caso a la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, pues la registradora:

a) ha calificado la existencia de dudas en la identidad de la finca, concluyendo que su realidad física no ha quedado acreditada y que la georreferenciación presentada se integra dentro del terreno de otras fincas registrales, lo que puede ser indicio de una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley

Hipotecaria), existiendo, además, desde 1930, una serie de actuaciones sobre el suelo, como reconoce el propio recurrente, que no han tenido acceso al Registro y que dificultan la apreciación de la coherencia interna entre la georreferenciación que resulta del Registro y que no se puede identificar y la actual georreferenciación alternativa que se ha aportado al expediente, sin que se haya aclarado la situación resultante actual de la finca descrita en el año 1930.

b) la registradora ha utilizado la aplicación informática homologada para el tratamiento de las representaciones gráficas del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación actual. Ciertamente, podría haber acudido a la cartografía histórica del Catastro, pero ello no es óbice para que califique sobre la georreferenciación actual, puesto que los cambios en la realidad física producidos por la propia evolución del territorio, desde el año 1930, no resultan del contenido del folio registral y para inscribir la georreferenciación debe existir una coherencia interna entre la descripción que resulta del Registro y la georreferenciación de la finca, con los medios de que se disponga y entre la descripción que ahora se propone y su georreferenciación. Solo cuando se de esa coherencia, será posible comparar ambos recintos geográficos, para determinar si puede inscribirse esa georreferenciación. Fallando esa coherencia interna, no es posible realizar la comparación de recintos con plenas garantías, pues la alternativa se ubica dentro de una parcela catastral mayor, con titularidad es distinta y que se corresponde con la identificación de nueve fincas registrales, que se encuentran bastante delimitadas en la realidad física.

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. Incluso, puede tratarse de fincas carentes de realidad física, al no haber tenido el debido acceso registral las diferentes actuaciones transformadoras que han existido sobre el suelo. Esta es una de las situaciones que la Ley 13/2015 trata de prevenir. Pero, su existencia previa a la entrada en vigor de la misma es innegable y el supuesto de hecho del presente recurso parece ser un claro ejemplo de ello, dada la imprecisa descripción de la finca 9.574, sin referencia a dato físico alguno sobre el territorio.

d) la registradora, a la vista de las alegaciones efectuadas por el colindante y a las manifestaciones realizadas en el informe del Ayuntamiento de Madrid, decide motivadamente según su prudente criterio, denegar la inscripción solicitada, por la invasión de finca colindante inmatriculada, cuyo titular se opone, porque no puede asegurarse la realidad física de la finca registral 9.574. Por lo que fundamenta objetivamente sus dudas en la identidad de la finca, pues de inscribirse la georreferenciación en estas circunstancias, el peligro de generar una doble inmatriculación es evidente. Y aunque 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», ello no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. Y como dijo la Resolución de este Centro Directivo de 7 de septiembre de 2022, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

Y como también indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo

de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

e) el juicio de identidad de la finca por parte de la registradora ha sido motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en que la realidad física de la finca 9.574 no ha quedado indubitadamente acreditada, tras la alegación del colindante. Y ello tanto respecto a la parte privada de la finca cuya georreferenciación se solicita, lo que refleja la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad del terreno, que tanto jurídica como físicamente se integra en una parcela catastral con una realidad física consolidada y aparente a lo largo de muchos años, la cual se integra de 9 fincas registrales; como respecto a la parte expropiada, como ha manifestado el Ayuntamiento en su informe y como han resuelto los tribunales de Justicia, en dos instancias, que han denegado la pretensión de indemnización por expropiación que pretendía el promotor del expediente de la Administración, por no haberse acreditado la realidad física de lo expropiado. Y no puede lograrse por la vía del artículo 199 lo que un tribunal de Justicia ha denegado.

13. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. 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, contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, al rectificar intrínsecamente la descripción de la finca colindante en contra del consentimiento del titular registral. Lo que vulnera el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, pues el asiento registral está bajo la salvaguardia de los tribunales.

En el presente caso, es claro que las fincas registrales de quien formula oposición no tienen previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a 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». Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la agrupación de sus fincas registrales, para hacerlas coincidir con su propia georreferenciación de origen catastral, o la inscripción de las nueve georreferenciaci3nes alternativas a la catastral, si así lo decidiera, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inscripción.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de 9 fincas colindantes, aunque no tenga inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

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

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida en los términos en que ha sido formulada.

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, 8 de marzo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.