

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3601 *Resolución de 18 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. D. G., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Calebus, S.A.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 22 de marzo de 2017 ante el notario de Almería, don Luis Enrique Lapiedra Frías, con el número 450 de protocolo, la mercantil «Calebus, S.A.U.», como dueña de la finca registral número 2.595 de Almería, solicitó la rectificación de la superficie, segregación y determinación de resto. Se acompañaba escritura de subsanación autorizada por el mismo notario el día 22 de septiembre de 2017, con el número 1.586 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, una vez cumplido lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo calificación del título presentado (Escritura de segregación de fincas rústicas autorizada por el Notario Don Luis Enrique Lapiedra Frías, el día 22 de marzo de 2017, n.º de protocolo 450, junto con escritura de subsanación autorizada por el mismo Notario el día 22 de septiembre de 2017 bajo el n.º 1.586 de su protocolo, insertándose en la escritura de segregación certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y acompañándose archivo GML alternativo del perímetro de la finca matriz, porción segregada y resto, junto con escritos argumentado en contra de las alegaciones efectuadas durante el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria y la respuesta del promotor del expediente a dicha alegaciones) que fue devuelta a este Registro el día 13 de septiembre de 2018, bajo el asiento n.º 219 del Diario 92, tras examinar los antecedentes del Registro, ha denegado la práctica de la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes:

Hechos:

Mediante el título cuya inscripción se pretende y que motiva la presente calificación, la entidad mercantil “Calebus, SA, de carácter unipersonal” solicita la inscripción de la operación registral consistente en rectificación de cabida de una finca inscrita (la finca según Registro tiene una superficie de mil trescientas diecisiete hectáreas, cuarenta y tres áreas, setenta y dos centiáreas y veinte decímetros cuadrados, y una superficie según Catastro, de mil doscientas treinta y nueve hectáreas, cinco áreas y dos centiáreas) de una finca inscrita, segregación y determinación de resto, indicando las parcelas catastrales, tanto de la finca matriz, como de la porción segregada y porción resto.

Se hace constar en el Expositivo I, después de la relación de las parcelas catastrales en el apartado "Común para las fincas segregadas descritas", que son las consignadas anteriormente y que así resulta de certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas, que dejo unidas a la presente escritura, manifestando el/los compareciente/s que ignora/n si coincide con la realidad física de esta finca.

Se inicia el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a todos los colindantes afectados (registrales y catastrales) y publicación en el "BOE", durante el plazo de 20 días hábiles, a contar desde la última de las notificaciones.

Brevemente en el curso de dicho procedimiento, ocurre lo siguiente:

Se practica anotación de suspensión de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, apartado 2.º letra d), al comprobarse que el procedimiento va a exceder del plazo de 60 días hábiles.

En el curso del procedimiento, y dentro del plazo de alegaciones, se presentan una serie de escritos oponiéndose a las operaciones registrales pretendidas.

Una vez terminado el procedimiento, y teniendo constancia de la realidad de todas las notificaciones efectuadas, se extiende una primera nota de calificación.

Se expide, a instancia de "Calebus, S.A." certificación registral de las alegaciones oponiéndose a las operaciones registrales solicitadas. Dicha certificación es emitida siguiendo el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 21 de mayo y 20 de julio de 2018 y artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

En vista de las certificación [sic] registral, "Calebus, S.A." aporta escritos argumentado en contra de cada una de las alegaciones.

Se acompaña junto a dichos escritos la conformidad de uno de los oponentes, concretamente, la alegación por parte del Área de Fomento, Agricultura y Medio Ambiente, que mostraba en principio su disconformidad con la tramitación del expediente por invadir una parte de la franja de terreno correspondiente al dominio público de la carretera, es posteriormente subsanado, mostrando su conformidad con la operación registral pretendida.

La disconformidad de los oponentes queda, por tanto, reducida a cuatro personas físicas y una persona jurídica.

Aportada nueva documentación, es posible extender nueva nota de calificación y así se hace en consecuencia, denegándose nuevamente la operación registral solicitada.

Fundamentos de Derecho:

1. Se presenta escrito por parte de doña C. f. G., alegando que es coheredera, junto con sus hermanos de parte de la finca registral n.º 13.111, que en el Registro figura inscrita a nombre de F. F. C. Dicha finca, según manifiesta, se corresponde, en parte, con la parcela catastral 132 del Polígono 24 que figura catastrada a nombre de M. F. G. y hermanos.

Si bien doña C. no es titular registral de la finca y, por tanto, carecería de interés legítimo para oponerse, lo cierto es que resulta titular catastral junto con sus hermanos (véanse los apellidos) de la parcela que dice se corresponde con parte de la finca registral n.º 13.111, por lo que su alegación es tenida en cuenta.

La oposición consiste, dice, en haberse detectado discrepancias entre los datos catastrales reflejados en dicho expediente y la realidad física de la finca registral n.º 13.111, alegando fundamentalmente que la entidad "Calebus, S.A." nunca ha lindado ni linda, con su propiedad; que fraudulentamente la parcela catastral n.º 125 del polígono 24 de la que se titular catastral "Calebus, S.A." invade parte de nuestra finca registral n.º 13.111, en cuyo trozo de tierra se incluye un pozo de agua potable; que la parcela 54 del Polígono 24, en la que también figura "Calebus, S.A." como titular catastral, en la nueva parcelación catastral irregular, según manifiesta, colinde falsamente con su parcela 132 por la parte de Levante, haciendo desaparecer de la

cartografía catastral un ancestral camino (se observa en la nota simple que la finca registral n.º 1.311, linda por “Levante, con el Camino que va a la Sierra”); y que la entidad “Calebus, S.A.” no es colindante con la parcela 134 ni con ninguna otra de nuestra propiedad; alega finalmente que la entidad “Calebus, S.A.” está promoviendo una invasión y usurpación de fincas que no son de su propiedad en base a una errónea y falsa titularidad catastral, lo que está perjudicando gravemente los intereses de los legítimos propietarios.

Aporta para ello nota simple del Registro y un certificado de medición de la parcela 132 del Polígono 24, realizado por el Ingeniero Técnico Industrial don M. A. G. C., si bien dicho certificado carece de firma legitimada notarialmente ni se encuentra visado por el Colegio oficial correspondiente.

Consultada la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 132 del Polígono 24, obtenida por este Registro, se observa efectivamente que linda con la parcela 54 de la que es titular catastral “Calebus, S.A.”, y que en el Registro figura como lindero un camino fijo, un camino que va a la Sierra, que en la cartografía catastral no aparece. Por lo demás, la entidad “Calebus, S.A.”, si linda con la parcela 134, que no es propiedad de la entidad, salvo que sí exista realmente ese camino, que como dijimos, según nota simple de la finca registral n.º 13.111 si existe; y en cuanto a la existencia de un pozo en el interior de la parcela 132 alegando que la parcela 125 de la que es titular catastral “Calebus, S.A.”, pretende invadirla, no resulta claramente de la cartografía catastral ni del certificado técnico incorporado.

2. Se presenta escrito por don A. B. A., titular registral de las fincas n.º 19.849 (que se corresponde con la parcela catastral n.º 57 del polígono 24 de la que también es titular catastral) y la registral n.º 10 (que se corresponde con la parcela n.º 58 del polígono 24 de la que también es titular catastral) argumentado que la mercantil “Calebus, SA” ha modificado, al presentar representación gráfica georreferenciada alternativa a la existente catastralmente, a su antojo los linderos de la finca de la que es propietaria, desplazándolos de manera que ha invadido las fincas de las que es propietario, acompañando para ello notas simples y certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

Se alude, igual que la anterior oposición, a una modificación de linderos y la discrepancia existente entre Catastro y realidad física. Concretamente, en cuanto a la parcela 57, la más afectada por la invasión, según dice, se aprecia que los terrenos invadidos por la modificación de linderos que ha realizado dicha entidad, son aquellos donde se ubican las construcciones de las que actualmente es propietario y que constan en el Catastro Inmobiliario desde el año 1930. En lo que respecta a la parcela 58 parece, dice, que se ve afectada por la representación gráfica georreferenciada de la finca a que se refiere el expediente.

Ciertamente el tema de linderos y la posible invasión por mínima que sea de terrenos colindantes es el principal escollo en este expediente. Dada la magnitud de la extensión de terreno, la complejidad por el gran número de parcelas catastrales de la que es titular catastral la entidad “Calebus, S.A.” y su pretensión de hacer constar en el Registro dichas parcelas, así como la pretendida rectificación de superficie y al mismo tiempo hacer constar las operaciones registrales de segregación y determinación de resto, hace que realmente sea difícil apreciar la no invasión, por mínima que sea, de terrenos colindantes. La existencia de linderos fijos, según notas simples (véase la nota simple de la finca registral n.º 19.849 donde figura como lindero por el Oeste un camino que no aparece, sin embargo, en la certificación catastral de la parcela n.º 57 del polígono 24) que no se encuentran ubicados en las certificaciones catastrales hace difícil la tarea, por no decir, imposible, de no dudar de la identidad de la finca.

3. Se presenta escrito por parte de don J. M. R., titular catastral de la parcela 54 del polígono 19, de nombre (...), alegando que la promotora del expediente “Calebus, S.A.”, tiene algunas pequeñas fincas que se hallan cercanas, dentro y/o colindantes al referido (...) de Don J. M. R., acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica y un anexo de colindantes. Argumenta que se encuentran las parcelas 55, 56, 57, 63,

entre otras, fincas que sí pertenecen a la promotora del expediente, tratando esta mercantil de agrupar estas fincas y que por error o mala fe tratan de apropiarse de la parcela 54, aprovechando que dentro de ésta, la mercantil posee algunas.

Es claro que el oponente comete un error al decir que se pretende una agrupación de fincas, cuando no es así. Si bien se observa que en ese Paraje, la parcela 54 linda con numerosas parcelas pertenecientes a la entidad promotora, pero que en ningún caso dicha parcela pretende atribuírsela "Calebus, S.A.", como dice el oponente, si bien del contexto de la argumentación parece recaer nuevamente en el tema de linderos y la posible invasión, por mínima que sea, de su parcela, circunstancia ésta que atendiendo a la representación gráfica catastral no parece que ocurra, pero que al encontrarse enclavada y lindar por casi todos sus vientos con parcelas pertenecientes a "Calebus, S.A." hacen plantearse la invasión, aunque sea mínima de la parcela del oponente, surgiendo dudas de la identidad de la finca.

4. Se presentan dos escritos por parte de don F. L. P. como apoderado de la entidad mercantil "Res Silitur, S.L.", cotitular registral de la finca n.º 30.060, alegando que son propietarios de una serie de parcelas que la empresa "Calebus, S.A.", pretende invadir y usurpar valiéndose de un error catastral que consiste en la asignación a dicha sociedad por la Gerencia del Catastro, de la titularidad catastral de unas parcelas de su propiedad, según manifiestan, en base a una mera declaración y sin contar con los legítimos propietarios, acompañando para ello certificación registral de la finca n.º 30.060, plano con respecto al Catastro del trozo de terreno de la finca n.º 30.060 que se sitúa a Levante del (...), nota simple de la finca n.º 2.595, y dos escrituras (fotocopias) una de segregación y otra de venta judicial.

Añade, además, que la sociedad "Calebus, S.A.", propietaria registral de la finca n.º 2.595, afirma que las parcelas catastrales que dicen son de su propiedad y pertenecientes a esta finca, en realidad pertenecen y forman parte de su finca registral n.º 30.060. Expone también los continuos conflictos de "Calebus, S.A.", con los propietarios de la zona, desde que adquirió la finca registral n.º 2.595, así como las reclamaciones presentadas por "Res Silitur, S.L.", a la Gerencia del Catastro con la oposición sistemática de "Calebus, S.A."

En su segunda oposición, "Res Silitur, S.L.", expone que la parcela 513, parcela que pertenecía a nuestra finca 30.060, fue vendida a otra sociedad, junto con otras parcelas, entre la que se encontraba la parcela 512, con la que lindaba por todos sus vientos. La finca resultante tras la venta fue pasó a ser la finca registral n.º 9.178, que en la actualidad pertenece a la Comunidad de Regantes Las Cuatro Vegas de Almería, y que la entidad "Calebus, S.A.", no es colindante con la parcela 513 ni con ninguna otra del (...), ni con ninguno de sus colindantes. Aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, nota simple, certificación registral y una escritura de segregación (una fotocopia).

En definitiva, se discute sobre la existencia de numerosas parcelas existentes en el Polígono 25, que la entidad "Res Silitur, S.L.", defiende como de su propiedad, como titular registral de la finca n.º 30.060, que figuran catastradas a nombre de "Calebus, S.A.", planteándose la controversia nuevamente sobre los linderos y la posible usurpación de terreno.

Este defecto se expone juntamente con el siguiente.

5. Se presenta escrito por parte de doña A. S. L., en representación de don M. f. M., copropietario de la finca registral n.º 45.599, alegando la existencia de una serie de parcelas en los polígonos 24 y 25 que la entidad "Calebus, S.L.", pretende inscribir a su nombre y que, en realidad, ocupan la propiedad de su representado y del resto de copropietarios, la invasión de la finca propiedad del representado y aportando plano justificando dicho extremo. Acompaña acta de manifestaciones así como escrituras de su propiedad y planos (todos mediante fotocopias).

El hecho de que en Registro no figuren identificadas las fincas registrales (ni la finca de la que se promueve el expediente, ni la que cita "Res Silitur, S.L.", como propietaria, ni la que cita don M. F. M. como propietario) con sus referencias catastrales, el hecho de

encontrarse todas situadas en la misma zona, la considerable extensión superficial no sólo de la finca de la que se promueve el expediente, sino también de las fincas registrales cuyos titulares se oponen, el hecho de que la mayor parte del terreno la forman terrenos montuosos, el hecho de que las fincas registrales la formen innumerables parcelas catastrales, hace difícil, por no decir imposible, ubicar las parcelas existentes en cada finca registral, pues si bien es cierto que la entidad "Calebus, S.L.", figura como titular catastral de las parcelas que dice que son de su propiedad, el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), en sus arts. 45 y siguientes, entiende que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca, siempre que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos, dudas que existen en el presente caso, por los argumentos expuestos.

– La principal finalidad del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse.

– El art. 199. 2 de la Ley Hipotecaria referido a la incorporación de representación gráfica alternativa se remite en cuanto al procedimiento al apartado 1. Este dispone expresamente que "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público... En los demás, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio...".

– Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

– Ello de conformidad con los arts. 9, 10, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, 45 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre, 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 21 de mayo y 20 de julio de 2018.

– Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por emplazo que señala el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Almería, a 4 de octubre de 2018.–El registrador (firma ilegible) Fdo. Segundo Miguel Pascual Soler.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. D. G., abogada, en nombre y representación de la mercantil «Calebus, S.A.U.», interpuso recurso el día 16 de noviembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. que la mercantil Calebus, S.A.U. presentó en este Registro de la Propiedad escritura de segregación otorgada ante el notario de Almería don Luis Enrique Lapiedra Frías el día 22 de Marzo de 2017 con el número 450 de su protocolo. En la misma se procedía a solicitar la inscripción de una segregada procedente de la finca propiedad de

Calebus que es la finca 2595 del registro de la propiedad y se determinaba el resto de la misma. La finca ostentaba según el registro de la propiedad, una superficie de mil trescientas diecisiete hectáreas, cuarenta y tres áreas setenta y dos centiáreas y veinte decímetros cuadrados y según el catastro, una superficie de mil doscientas treinta y nueve hectáreas, cinco áreas y dos centiáreas.

II. que el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 5 de los de Almería procedió a iniciar expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria de conformidad con lo previsto en la misma, se procedió a notificar a los propietarios de las fincas colindantes tanto de la finca segregada como la del resto el inicio del expediente.

Es necesario hacer constar que, dada la gran extensión de la finca descrita se procedió a notificar por parte del Registro la iniciación, de oficio por parte del Sr. Registrador, del expediente del art 199 de la Ley hipotecaria a más de ciento veinte colindantes de los cuales solo seis procedieron a presentar alegaciones.

III. que a la vista de tales alegaciones/realizadas, el sr. Registrador procedió, por el solo hecho de su presentación y sin entrar en el fondo de las mismas, a denegar la inscripción solicitada, por lo que, esta parte se procedió a solicitar copia de los mismas, con la finalidad de poder proceder a ejercer las correspondientes comprobaciones, y ejercer el derecho la defensa de mis derechos y solo por la vía de certificación es cuando se nos dio traslado de las mismas.

IV. de esos seis propietarios colindantes uno de ellos, el área de Fomento, Agricultura y Medio Ambiente, al decir del propio Registrador, finalmente mostró su conformidad con la operación Registral pretendida.

V. A la vista de la falta de fundamentos de hecho y de derecho que presentaban las mismas, esta parte procedió a presentar oposición a las mismas desmontando lo alegado pero aun así el Sr. Registrador procedió a denegar la inscripción de lo solicitado, en base a varios argumentos que consideramos, dicho en sea en términos de estricta defensa, que no se ajustan a derecho.

Por todo ello por medio del presente escrito, y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 y ss de la Ley Hipotecaria procedo a presentar recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes

Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero: uno de los presuntos propietarios que procedió a presentar alegaciones fue doña C. F. G. esta parte considera, que tales alegaciones no suponen obstáculo alguno a la inscripción de la segregación puesto que, o bien se falta a la verdad o no justifican ni legal ni fácticamente lo alegado.

1.º Que según declara es la heredera junto con otros herederos (que no identifica) de parte de la finca registral 13.111 que no figura ni siquiera a nombre de ninguno de ellos sino a nombre de F. F. C.

No acredita en ningún momento, la condición de heredera mediante ninguno de los documentos que son exigidos legalmente en derecho es decir ni testamento del que aparece como titular del pleno dominio de la misma, ni con declaración de herederos que así lo acredite. Tampoco se ha aportado escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Todo ello implica una autentica vulneración de los principios de publicidad formal y material así como de la Ley de Enjuiciamiento Civil en lo relativo a la carga de la prueba así como en lo relativo a la valoración y efectos frente a terceros la prueba documental que, sin duda ha de ser tenida en cuenta a estos efectos.

2.º Por otra parte dice que son propietarios de "parte" de la finca 13111 sin que se acredite exactamente que parte de esa finca es la que le pertenece, limitándose a decir que es la parcela 132 del polígono 24 sin aportar certificación descriptiva y gráfica de la misma en la que por lo menos se pueda ubicar la propiedad de la alegante. Únicamente se ha limitado a aportar una medición de finca realizada a instancia de parte a un técnico

particular sin que la misma esté visada oficialmente y sin que se acompañe de un informe en el que se pueda fundamentar tanto la ubicación como el derecho de propiedad de la que deriva.

3.º se dice por parte de la alegante que según la nota simple del registro de la propiedad de la finca 13111 la entidad Calebús, S.A.U. nunca ha figurado como colindante de su propiedad. A esta alegación podemos contestar lo siguiente:

– Es un hecho más que conocido en el ámbito hipotecario y registral que los colindantes solo se actualizan a instancia de la parte interesada y son arrastrados en una inscripción tras otra siendo obligación del titular interesado el actualizar tales titularidades.

– El único modo de conocer las titularidades actuales de los colindantes a una finca es a través de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas del Catastro en el que, su finalidad de carácter fiscal, hace que estén actualizadas las titularidades de las parcelas colindantes. Si no se les ha notificado es porque no tiene la condición de colindante, la alegante y por eso no se le ha notificado.

– Según ella misma reconoce en el expositivo de estas alegaciones su “presunta” propiedad (insisto en que no se ha demostrado el tracto sucesivo de la titularidad en ningún momento ni ha tenido acceso al registro de la propiedad ni al catastro) se centra en parte de la finca y no en la totalidad.

– Pero donde las alegaciones rozan el punto de lo esperpéntico y donde se deja entrever el profundo desconocimiento del alegante, es en el punto segundo de las alegaciones.

Efectivamente se dice de manera literal “que tras una parcelación catastral reciente, a la que en ningún momento se nos ha emplazado, promovida por Calebus, S.A.U.” nada más falso ni alejado de la realidad reservándose esta parte el derecho de ejercitar las acciones que legalmente nos corresponden.

En ningún momento Calebus, S.A.U., ha iniciado proceso de parcelación catastral alguno puesto que es algo para lo que ni siquiera tiene competencias para realizar correspondiendo tal actuación únicamente a las Gerencias territoriales del Catastro.

“Se habla a continuación de que esa parcelación catastral se ha sido utilizada para la iniciación del presente expediente de inscripción” y que Calebus, S.A.U., “ha conseguido que fraudulentamente la parcela catastral n.º 125 del polígono 24 que la mercantil aparezca fraudulentamente como titular catastral”.

Con independencia de que esta parte se reserve el derecho a ejercitar las acciones legales oportunas contra estas falsas acusaciones, nada más injustificado, ni probado ni relacionado con el expediente que nos ocupa. En ningún caso se invade pozo alguno ni finca alguna.

El catastro topográfico parcelario y la disposición y ubicación de las parcelas no ha sufrido alteración alguna desde el año 1995 y se ha aportado por esta parte en el presente procedimiento en la oposición a estas alegaciones, plano actual y antiguo del catastro topográfico parcelario que demuestran este hecho, lo que desmonta las falsas y graves acusaciones vertidas por la alegante en las que incluso se nos otorgan facultades de alteración de planos que no nos corresponden en ningún momento al ser competencia exclusiva del catastro.

Por otra parte tampoco ha identificado expresamente a que parcela se refiere puesto que lo mismo habla de la parcela 132 sin indicar polígono al que pertenece, que de la parcela 134, indicando de su propia cuenta y riego que no somos colindantes cuando figuramos en el Catastro como tal en las certificaciones catastrales que esta parte ha aportado en el expediente.

No obstante por esta parte aportamos junto con este escrito de oposición a las alegaciones ortofoto de la sede electrónica del catastro de las dos parcelas indicadas por la alegante, es decir las parcelas 132 y 134 del polígono 24 junto con la consulta descriptiva y gráfica del inmueble en la que se puede apreciar expresamente que en la

realidad física a levante de dichas parcelas no existe camino alguno por lo tanto es imposible que aparezca en la cartografía catastral lo que no existe en la realidad.

Por eso se ha aportado por esta parte tal ortofoto en la que se puede apreciar realmente la falta de existencia de camino alguno por lo que resulta especialmente chocante que el señor Registrador dude de la identidad de la finca de Calebus y no de la de la alegante.

Por tanto por la alegante no se ha aportado documento alguno que pueda justificar las falsas alegaciones, ni su titularidad, ni la ubicación de la finca con informe fundamentado y visado, y confunde a las claras las competencias de la Gerencia Territorial del Catastro.

Todo ello además avalado por las afirmaciones del Sr. Registrador de la propiedad que reconoce en su nota de calificación de manera literal lo siguiente:

– No es titular registral de la finca por lo que carecería de interés legítimo para oponerse.

– Que considera el Sr. Registrador que el motivo por el que tiene en cuenta las alegaciones es que coinciden los apellidos del que aparece como titular catastral y de la alegante. Los referidos apellidos no son otros que los de “F. G.” apellidos tan comunes que no sería extraño que surja una mera coincidencia y más cuando no se ha acreditado en ningún momento mediante la documentación al efecto la realidad de tal parentesco y de tal derecho de propiedad.

– Reconoce el Sr. Registrador que lo que se ha aportado por esta parte es una nota simple de una finca y una medición de una finca realizada a instancia de parte interesada, sin firma legitimada notarialmente ni visado de colegio oficial Reconoce que obtenida certificación catastral descriptiva y gráfica, se observa claramente que uno de los colindantes es Calebus, que en la cartografía de la misma, realizada por el propio Catastro, no figura dibujado camino alguno y reconoce de igual manera que tampoco resulta la existencia de ningún pozo.

– Ha obviado que esta parte ha aportado ortofoto obtenida de la página oficial del catastro por la que se observa que a levante no figura camino alguno.

Por todo ello además de por lo alegado por esta parte es por lo que no entendemos, como se duda de la identidad de la finca de Calebus y no de la de la alegante cuando las carencias de lo aportado por la misma para justificar su derecho son clamorosas.

Segundo: En cuanto al escrito de Don A. B. A. es necesario por nuestra parte decir lo siguiente:

Se dice en la alegación primera del escrito de alegaciones que la representación gráfica georreferenciada de la finca a la que se refiere el presente expediente “es alternativa a la existente catastralmente de tal modo que la mercantil Calebus, S.A.U. ha modificado a su antojo los linderos de la finca de la que se dice propietaria desplazándolos de manera que ha invadido las Juicas de las que soy propietario”.

Pues nada más lejos de la realidad puesto que en ningún momento la representación gráfica es alternativa sino que se ajusta estrictamente a la que se recoge en el catastro.

Por otra parte nunca se ha discutido la propiedad de don A. B. sobre las parcelas 57 y 58 del polígono 24 de la ciudad de Almería. Tampoco se ha discutido su superficie ni catastral ni registral. Es mas todos los GML aportados, y que se aportan de nuevo junto con este escrito, son lo que refleja el Catastro por lo tanto la afirmación de que los hemos alterado a nuestro antojo es una afirmación gratuita, falsa y carente de todo rigor en la medida en que todos los datos de la georreferenciación se ajustan escrupulosamente a lo reflejado en catastro y por ende a lo que dice el Registro según el decir el propio alegante.

Por todo ello es imposible que esta mercantil pueda invadir terreno alguno de nadie puesto se ha ajustado a los datos que figuran en catastro.

2.º [sic] Se alega que de la representación gráfica georreferenciada presentada por Calebus, S.A.U. resulta que se invade la parcela 57 y 58 pero en ningún momento se aportan los GML de las mismas. Se aportan por esta parte en este escrito, y así se puede observar como no solo no se invade terreno alguno sino que se respetan escrupulosamente los del alegante. Y es don A. B. A. en que en todo momento asegura que los GML de sus parcelas son los correctos a pesar de que no los aporta.

Pues bien esta parte aporta los GML de las dos parcelas del alegante, así como la de la parcela de Calebus, de la que es colindante para que se pueda observar y comprobar por parte de este Registro que no existe alteración alguna instada por esta parte, ni representación gráfica alternativa, sino, antes bien, los GML que se recojen en la Gerencia Territorial del Catastro.

Por ello esta parte no puede cuando menos rechazar el motivo de la nota de calificación negativa del Registrador puesto que esta parte ha respetado escrupulosamente las fincas y parcelas que el alegante reconoce como suyas y reconociendo además que coinciden con lo reflejado en catastro. Pues bien de los GML de unas y de otras resulta el respeto absoluto de esta parte a las parcelas del alegante.

Por otra parte se hace constar por el Registrador que uno de los motivos de su oposición es el relativo a la rectificación de la superficie, obviando por su parte que la rectificación de superficie es a la baja y nunca pretendiendo un exceso de cabida que es lo que daría motivo a pensar que podría haber posibles invasiones cuando nada de eso ocurre en este expediente.

Por otra parte tampoco se entiende como se dice por parte del registrador que existen linderos fijos en la nota simple, como por ejemplo caminos que dice que no aparece en la certificación catastral de la parcela 57 del polígono 24.

Si partimos del hecho de que don A. B. reconoce que las parcelas 57 y 58 del polígono 24 son justo lo que se corresponde con sus fincas registrales n.º 19849 y 10, y se observan los GML de las referidas parcelas y los de la parcela de Calebus, se aprecia en primer lugar que son los que refleja el catastro de manera escrupulosa sin que se haya producido alteración ni invasión alguna. En este expediente existen los GML de las tres parcelas; las dos del alegante y la de Calebus, y se puede observar como no se ha invadido parte alguna de las fincas de don A. B. Por otra parte es chocante que el propio Don A. B. no haya aportado los GML de sus propias parcelas.

Tercero: En cuanto a las alegaciones de J. M. R. volvemos a reflejar lo que ya dijimos en nuestro escrito de oposición:

Efectivamente según la dicción literal del escrito de alegaciones se recoge lo siguiente: “se dice que esta mercantil trata de agrupar estas pequeñas fincas del polígono 19 parcela 55, parcela 56, parcela 57 parcela 63 entre otras, fincas que sí pertenecen a la promotora del expediente Calebus, S.A.U, tratando de agrupar estas pequeñas fincas en la que trata de inscribir a través del presente expediente conforme al art 199 de la Ley Hipotecaria y que es propiedad del compareciente (parcela 54)”.

Sin duda movido todo ello por un error en la comprensión de lo notificado por este Registro de la Propiedad, la parte alegante ha entendido que Calebus, S.A.U. pretende apropiarse de la parcela 54 del polígono 19 y nada más lejos de la realidad.

Como resulta de la escritura de segregación otorgada ante el Notario de Almería Don Luis Enrique Lapiedra Frías el día 22 de Marzo de 2017 con el número 450 de su protocolo, Calebus, S.A.U. nunca ha incluido la parcela 54 del polígono 19 dentro ni de la parcela segregada ni dentro de la quedaría como resto.

Antes bien la notificación se le ha realizado en calidad de colindante de las parcelas 55, 56, 57, 63 del polígono 19, reconociéndose por el alegante expresamente la propiedad de Calebus, S.A.U.

A mayor abundamiento todo esto es reconocido por parte del Sr. Registrado en su nota de calificación diciendo de manera literal: “que es claro que el oponente comete un error” “que en ningún caso dicha parcela pretende atribuírsela Calebus” “del contexto de la argumentación parece recaer nuevamente el tema de la invasión por mínima que sea

de su parcela, circunstancia esta que atendiendo a la representación gráfica catastral no parece que ocurra”.

Aun así el Registrador duda de la identidad de la finca cosa que a esta parte le resulta incomprensible por los motivos que diremos en el apartado de conclusiones.

Cuarto: en primer lugar que no consta en ninguna parte la capacidad del Sr. L. para la representación como apoderado que dice ostentar de parte de la mercantil Res Silitur, s.l. por lo que cuando menos existe una falta de legitimación acreditada del mismo para poder presentar las alegaciones a fecha de hoy.

Es necesario reiterar lo indicado en nuestro escrito de oposición en cuanto a los hechos en los que vamos a fundamentar la oposición por nuestra parte a las alegaciones realizadas por Res Selitur, S.L. creemos absolutamente necesario relatar los siguientes hechos para después, sobre esta base desmontar las alegaciones realizadas por Don F. L. P. en nombre y representación en calidad de apoderado de la mercantil Res Selitur, S.L.

En los autos de procedimiento ordinario 2136/2011 del Juzgado de Primera instancia n.º 7 de los de Almería se vio un procedimiento declarativo de dominio el que la parte demandante fue la mercantil Indalobusiness, S.L., contra dos particulares don J. R. L. y doña M. F. F. por la que reclamaba la propiedad de la parcela 400 del polígono 25 del municipio de Almería.

En este procedimiento recayó sentencia n.º 200/2012 en la que se reconocieron como ciertos varios hechos (...).

En esa sentencia se dan por probados los siguientes hechos que tienen relación directa con este expediente de segregación y del artículo 199 de la LH.

– Se dice expresamente en el fundamento de derecho primero lo siguiente “antes de la venta a los hoy demandados, una de las transmitentes, d.ª D. G. en un proceso judicial de Diligencias Previas 2736/02, seguidas ante el Juzgado de Instrucción n.º 1 de los de Almería, un plano que indicaba que la finca objeto del litigio les era ajena”.

El referido plano original se aporta junto con este escrito de alegaciones a los solos efectos de demostrar cual era la finca que verdaderamente era de la propiedad de los titulares anteriores y que después se transmitió a Res Silitur, S.L. hacer constar que en la propia sentencia consta que ellos fueron los que señalaron en otro color la parte que la finca ocupaba.

Nótese también como en la referida sentencia en el fundamento de derecho cuarto se hizo constar expresamente que comparecía el Sr. L. como apoderado de la entidad Res Silitur, S.L. y decía literalmente que no podía explicar cómo los datos catastrales no coincidían con sus afirmaciones.

Nótese también como en el procedimiento en cuestión se hace constar la comparecencia en calidad de testigo del Sr. A. que hace constar que “su padre era el encargado de la finca (...), que en la época de su padre las fincas eran de los P. M.” estos señores eran los titulares anteriores de la finca 2595 propiedad hoy de Calebús y objeto de esta segregación.

La demanda estimó todas las pretensiones de los demandantes desestimando la de los demandados (a los que Res Silitur, S.L., les preparó toda la documentación y venta.)

Teniendo como premisa previa lo indicado anteriormente esta parte se opone a las alegaciones realizadas por ser faltas a la verdad y en base a los siguientes argumentos

a) se dice en el exponendo del escrito presentado por Res Silitur, que se opone al presente expediente aduciendo que no es colindante con Calebús, S.A.U. cuando tal situación de colindancia no es algo que nosotros hayamos alegado sino que resulta de las certificaciones descriptivas y gráficas de las parcelas que figuran a nombre de Calebús, S.A.U.

b) Se aduce que pretendemos invadir y usurpar valiéndonos de un error del catastro. Pues bien nada más lejos de la realidad. Tanto en el registro de la propiedad

n.º 5 de los de Almería como en el Catastro figura un tracto sucesivo absolutamente impecable que va desde los Señores P. M. a la titularidad actual de Calebus, S.A. (se aportó junto con el escrito de oposición además copia de los libros antiguos del catastro en el que consta la titularidad de don F. P. C. (a la sazón antepasado de los P. M.) en las parcelas de lo que antes era el polígono 121 del municipio de Almería. Del propio mapa en el que se sitúa la finca (...) resulta la ubicación del polígono 121.

c) se habla del origen y existencia de la finca 2595 sin aportar ni un solo documento en el que pueda basarse tratándose en cualquier caso únicamente de meras afirmaciones de carácter subjetivas sin poder demostrar nada de lo alegado. Se habla de la existencia de algunas agrupaciones segregaciones de la finca 2595 etc. etc., que no determina ni acredita.

d) Por el contrario esta parte aporta un esquema del origen de la finca 3006, con origen en la 4296, de la que resultan la existencia de al menos 13 segregaciones y otras operaciones, lo que nos permite al menos dudar de la identidad de la finca de la mercantil que realiza las alegaciones.

e) de igual manera quiero hacer constar de una manera expresa por la incongruencia en la que cae que se dice que en la relación de propietarios que no se incluyeron en la finca 2595, están Doña S. M., sin más datos por otra parte, y dice que esa señora fue propietaria de la finca 4296 con una cabida de 60 fanegas que equivalen a un total de 38,64 hectáreas (...) Pues bien no coinciden en absoluto las cabidas pretendidamente reclamadas por Res Silitur, S.L. en base a lo que figura en la finca 4296, y la 30060 puesto que lo reclamado excede con mucho, a lo que se refleja en las fincas de las que dicen procede su titularidad no coincidiendo en ningún momento las cabidas.

Por otra parte es necesario hacer constar que el plano que se aporta en el procedimiento de Diligencias previas como indicativo de la finca (...), la parte señalada en la zona del levante del barranco (...) por la Sra G. como de su propiedad, tiene una extensión de 88 fanegas lo que equivale a 57 hectáreas.

En cambio el plano aportado por Res Silitur, S.L. y los Sres G. V. como finca 30060 respecto el catastro actual, excede con mucho lo que en su día en el procedimiento dijeron que les correspondía. Nótese como los planos y la configuración de las parcelas antiguas, apenas han sufrido alteraciones, y como se incurre en la contradicción de que se incluyen a día de hoy, parcelas que en el plano acortado por ellos mismos al Juzgado de la finca de la que procede, no hayan incluidas.

f) se dice en la página cuatro del mismo escrito de alegaciones que «que su finca es una segregación de la finca registral 4296 (obviando de forma interesada la existencia de otras segregaciones previas) y se dice que se incluye “el cortijo (...), también llamado Cortijo (...)” esto es absolutamente falso y para acreditarlo aporta esta parte un plano del año 1900 procedente del archivo histórico en el que consta como el Cortijo (...) está a poniente del Barranco (...) y como el Cortijo (...) consta a levante del mismo.

Finalmente hacer constar con relación al resto de alegaciones que:

1.º Esta parte ostenta la titularidad de la finca 2595 así como la titularidad en Catastro de las parcelas que son objeto de esta alegación y esa es la razón por la que todo expediente les ha sido denegado.

2.º que la pretensión de Res Silitur, s.l. y de los Señores G. V. de apropiarse de terrenos que nunca han sido suyos, no lo decimos nosotros sino ellos mismos, desde el momento en el que aportan al Juzgado un plano en el que indican ellos mismos, cuáles eran los terrenos de su propiedad, y después de manera absolutamente interesada incluyen parcelas que nunca han sido suyos.

3.º que el resto son afirmaciones meramente subjetivas, absolutamente faltas de prueba, que implican además un absolutamente desconocimiento de nuestra Ley Hipotecaria.

Quinto: Res Silitur, S.L. también presenta alegaciones en cuanto a la parcela 513 del polígono 25 de la ciudad de Almería y reiteramos en este caso lo dicho en el escrito de oposición que presentamos puesto que resulta claro el tracto de esta finca en cuanto a que nunca ha sido propiedad de Res Silitur de los titulares anteriores según ellos mismos han reconocido en su día.

Así en cuando a los hechos en los que vamos a fundamentar la oposición por nuestra parte a las alegaciones realizadas por Res Silitur, S.L. creemos absolutamente necesario relatarlos para después, sobre esta base desmontar las alegaciones realizadas por don F. L. P. en nombre y representación en calidad de apoderado de la mercantil Res Silitur, S.L.

En los autos de procedimiento ordinario 2136/2011 del Juzgado de Primera instancia n.º 7 de los de Almería se vio un procedimiento declarativo de dominio el que la parte demandante fue la mercantil Indalobusiness, S.L contra dos particulares don J. R. L. y doña M. F. F. por la que reclamaba la propiedad de la parcela 400 del polígono 25 del municipio de Almería.

En este procedimiento recayó sentencia n.º 200/2012 en la que se reconocieron como ciertos varios hechos. Se aportó la referida sentencia (...) en el escrito de oposición dejando designados a efectos probatorios, tal y como designa la LEC los autos del referido procedimiento.

En esa sentencia se dan por probados los siguientes hechos que tienen relación directa con este expediente de segregación y del artículo 199 de la LH.

Se dice expresamente en el fundamento de derecho primero lo siguiente “antes de la venta a los hoy demandados, una de las transmitentes, d.ª D. G. en un proceso judicial de Diligencias Previas 2736/02, seguidas ante el Juzgado de Instrucción n.º 1 de los de Almería, un plano que indicaba que la finca objeto del litigio les era ajena”.

El referido plano original se aporta junto con este escrito de alegaciones a los solos efectos de demostrar cual era la finca que verdaderamente era de la propiedad de los titulares anteriores y que después se transmitió a Res Silitur, S.L.

Sexto: En cuanto a lo alegado por don M. F. M. reiteramos lo que ya recogimos en el escrito de oposición y nada tiene que objetar esta parte en cuanto a lo reflejado en la alegación primera relativa al mero otorgamiento de la escritura reflejada en la referida alegación ni al hecho de la existencia en los Libros de este Registro de una finca registral que es la 45599.

Otra cosa es que la pretendida finca tenga la ubicación que los propietarios por su cuenta determinan y que demostraremos no es la que ellos pretenden.

Se dice que los demás propietarios no han sido notificados.

Pues bien es obligación de cada uno de los propietarios hacer constar al día su titularidad sobre los bienes y es un hecho conocido que las notificaciones derivadas de los expedientes del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los colindantes se realizan a los que figuran como titulares de fincas colindantes en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y por eso este Registro de la Propiedad la realizó al alegante. Nada hay que reprochar en este caso a la mercantil Calebús, S.A.U.

Por otra parte se dice que los títulos en los que basan su derecho de propiedad resultan de una escritura de compraventa otorgada ante el notario que fue de Almería don José Luis García Villanueva que dio lugar a la inscripción de la finca 45599 de este Registro de la Propiedad.

Pues bien en la descripción de esta finca que resulta de la nota simple que se aporta por la alegante, consta que la superficie de la misma asciende a dos hectáreas, ochenta áreas, treinta y ocho centiáreas, cuarenta y seis decímetros cuadrados, es decir 28.038,46. La inscripción es del año 1994 cuando lo que pretende es la inscripción de más de 80.000 metros.

Además se dice que existe un acta de manifestaciones otorgada por su representante y los demás copropietarios, en la que se incorporan, todo unilateralmente y de forma interesada claro, delimitación de la finca y los datos de fincas catastrales que a realmente existe pretendiendo crear una apariencia de titularidad sobre fincas que ni

catastral ni jurídicamente les han pertenecido nunca. Llama especialmente la atención la superficie que ellos le aplican a la finca teniendo en cuenta la que en la inscripción registral pone la que les corresponde.

Efectivamente en el acta de manifestaciones se incorporan certificaciones descriptivas y gráficas de varias parcelas del polígono 24. Unas figuran a nombre del alegante y otros cotitulares, otras a nombre de Calebús S.A.U, otras a nombre de don E. B. V. y otras a nombre de don F. F. N.

Solo teniendo en cuenta las parcelas 103, 120, 122, 295, 309 todas ellas del polígono 24, y todas ellas a nombre del alegante y otros, resulta una superficie a nombre del alegante de 84.374 metros cuadrados es decir triplica la superficie que consta en el registro de la propiedad a la que hay que añadir las que pretenden ser suyas a pesar de que constan a nombre de terceras personas que tienen títulos legítimos para poder acreditar de igual manera su propiedad (...).

Por otra parte no creo necesario hacer constar a este Sr. Registrador ni a esta Dirección General de Registros y del Notariado que, un notario en un acta de manifestaciones se limita a dar fe de que unos señores comparecientes ante él han realizado unas manifestaciones, sin que esa dación de fe implique la veracidad de las mismas, ni que atribuyan ni quiten propiedad de nadie.

2.º *[sic]* Los Planos del Catastro no han sufrido apenas variación en el trazado y delimitación de las fincas (...) plano del catastro anterior a 1940, en el que se ha delimitado en rojo la parte que ellos pretenden de su propiedad y para compararlo con los planos actuales nos remitimos a los incorporados por ellos mismos en su acta de manifestaciones (...).

Pues bien según se dice en el propio escrito de alegaciones, las parcelas que antiguamente figuraban a nombre de don F. F. M., eran las parcelas 2, 24, 242, 249, 250, 257 y 258. Obsérvese como en ningún caso las parcelas que se ubica en el área que ellos mismos han señalado como de su propiedad en el plano de 1940, en ningún caso coinciden con la numeración señalada. De igual manera hemos señalado donde están ubicadas las que ellos relacionan en su propio escrito.

Pero es que según las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que figuran con titularidades de su propiedad, no han sido afectadas en ningún momento por Calebus.

Por lo tanto lo que se intenta es pretender un exceso de cabida del más del triple de la propiedad acreditada por parte del alegante.

3.º Por otra parte llama especialmente la atención que no se ha aportado ni un solo GML de la parcela que se pretende como de su propiedad.

Además reconoce el Sr. Registrador que solo se le han aportado fotocopias por lo que una vez más se han vulnerado los principios de publicidad formal y material de la Ley Hipotecaria así como los artículos relativos a la fuerza probatoria de toda documental aportada.

Por todo ello llama especialmente la atención que el registrador dude de la identidad de la finca de Calebús y no de la alegante.

Séptimo: Se dice por parte del Sr. Registrador que el artículo 199 (insistimos que ha sido utilizado este procedimiento de oficio y no a instancia de esta parte) está destinado a la protección de los colindantes pero ha obviado otras partes del mismo que paso a reflejar de manera literal: "... 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales...".

Es claro que la Ley hipotecaria concede al Sr. Registrador la facultad de que su calificación alcance a los argumentos y pruebas o documentación aportada de contrario

por los alegantes, de ahí que cuando tales alegaciones carezcan de sustento probatorio, permita que se pueda realizar la inscripción solicitada.

Lo contrario implicaría que el mero hecho de presentar un escrito de alegaciones sin base ni fundamento alguno en derecho, lleve a la inversión de la carga de la prueba tal y como se entiende en nuestro derecho a día de hoy con el consiguiente efecto adverso de cargar la necesidad de acudir a un costoso y largo procedimiento al que ha presentado todo en legal forma.

Calebus, S.A. ha presentado es titular de la finca 2595 del Registro de la propiedad n.º 5 de los de Almería, finca que presenta un tracto sucesivo absolutamente impecable,

Ha aportado las certificaciones catastrales de todas y cada una de las parcelas que forman parte de la segregación solicitada, todas y cada una de ellas constan a nombre de Calebus, S.A.

La rectificación de la superficie solicitada no es en ningún caso al alza sino que la rectificación pretendida es a la baja implicando una pérdida para Calebus, S.A.U. una pérdida de más de 80 Hectáreas.

Se han practicado notificaciones a más de 120 colindantes sin que haya existido oposición más que por cuatro colindantes sin que los mismos hayan podido justificar de manera indubitada su derecho, sin que alguno de ellos como el caso de la mercantil Res Sillitur, S.L. ni siquiera haya acreditado la condición de representante legal de la misma, y con respecto a los demás sin haber presentado ni georreferencias, ni certificaciones catastrales a su nombre, ni notas simples o bien escrituras originales (en todos los casos se han aportado meras fotocopias) ni informes en los que figure la firma legitimada del firmante ni el visado correspondiente de su colegio oficial.

Además se han realizado afirmaciones meramente subjetivas sin prueba escrita alguna, se han atribuido competencias a esta mercantil de alteración de la cartografía catastral que es más que evidente que son competencias de las Gerencias Territoriales de Catastro, y se han aportado fotocopias de una presunta documentación elaborada a instancia de parte como un acta de manifestaciones o mediciones realizadas por presuntos técnicos, y decimos presuntos puesto que no figura su firma legitimada ni esta visado oficialmente. Por otra parte la medición se hace siempre a instancia de parte interesada y siempre según las indicaciones realizadas por el solicitante interesado en la misma sin que conste informe alguno que pueda dar algún tipo de sustento a la propiedad o a la invasión alegada.

A pesar de ello el Sr. Registrador duda de la identidad de la finca de Calebús y no la de los alegantes.

Por lo tanto, y teniendo en cuenta las amplias facultades que el artículo 199 concede a los Registradores de la Propiedad a efecto de apreciar el alcance de las alegaciones, en el caso que nos ocupa, si se deniega la inscripción solicitada implica una autentica vulneración del artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuya dicción literal es la siguiente: “Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en virtud de los cuales se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro”.

Es decir el admitir las alegaciones presentadas en el presente expediente como motivo para denegar la inscripción de la segregación solicitada, implica una autentica vulneración de los principios de inscripción tanto formal como material, de legitimación de aquellos que han presentado tales alegaciones, de publicidad formal y material del registro, y del principio de legalidad puesto solo pueden tener acceso al registro (en este caso servir de apoyo a las alegaciones) aquellos documentos que reúnan los requisitos de forma y fondo que exijan las leyes

Por ello es necesario reflejar lo dispuesto no solo en la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento sino también los dispuestos en la Ley de Enjuiciamiento Civil en concreto en los siguientes que serían de directa aplicación: “Artículo 318 Modo de producción de la prueba por documentos públicos.

Los documentos públicos tendrán la fuerza probatoria establecida en el artículo 319 si se aportaren al proceso en original o por copia o certificación fehaciente, ya sean presentadas éstos en soporte papel o mediante documento electrónico, o si, habiendo sido aportado por copia simple, en soporte papel o imagen digitalizada, conforme a lo previsto en el artículo 267, no se hubiere impugnado su autenticidad.

Artículo 318 redactado por el apartado 1.10.^a de la disposición final sexta de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de mayo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria ("BOE" 8 diciembre). Vigencia: 9 diciembre 2007.

Artículo 319. Fuerza probatoria de los documentos públicos.

1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.

2. La fuerza probatoria de los documentos administrativos no comprendidos en los números 5.º y 6.º del artículo 317 a los que las leyes otorguen el carácter de públicos, será la que establezcan las leyes que les reconozca tal carácter. En defecto de disposición expresa en tales leyes, los hechos, actos o estados de cosas que consten en los referidos documentos se tendrán por ciertos, a los efectos de la sentencia que se dicte, salvo que otros medios de prueba desvirtúen la certeza de lo documentado.

Octavo: finalmente creo imprescindible hacer constar en este recurso la Resolución de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2018 y publicada en el "BOE" el día 16 de octubre de 2018 (es decir solo dos días antes de la notificación de la nota de calificación) en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria en la que se estima el recurso interpuesto y se revoca la nota de calificación del Sr. Registrador, haciéndose constar expresamente en los fundamentos de derecho de la misma que "no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento de jurisdicción contenciosa".

Creo también necesario hacer constar de esta Resolución lo siguiente recogido en el fundamento de derecho primero en cuanto al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "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, su 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) ... En caso de haberse manifestado oposición por parte de algún interesado, constituye uno de los principios *[sic]* 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 esté resuelto...".

e) El juicio de identidad de la finca por parte del Registrador ha de 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 mismo sentido la resolución de 20 de julio de 2018 en la que también se estima el recurso y se revoca la nota de calificación del Registrador.»

IV

El registrador de la Propiedad de Almería número 5 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, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016, 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero, 6 de febrero, 21 de marzo, 24 de abril, 11, 16 y 21 de mayo y 5 de julio de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una segregación de fincas, aportándose representación gráfica alternativa a la catastral de la porción segregada y del resto de finca matriz, comprendiendo una serie de parcelas catastrales. Además, se pretende la rectificación de superficie de la finca matriz que según Registro tiene una superficie de 1.317 hectáreas, 43 áreas, 72 centiáreas y 20 decímetros cuadrados, y una superficie según Catastro, de 1.239 hectáreas, 5 áreas y 2 centiáreas.

Una vez cumplido lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador suspende la inscripción alegando dudas de identidad de la finca, considerando la oposición formulada en el procedimiento por los titulares de varias fincas colindantes.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre «tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como se ha afirmado reiteradamente desde la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

3. En cuanto al procedimiento y conjunto de tramites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa del expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de la finca, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la

cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: «este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación»».

En los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de ningún procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento legalmente regulado para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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

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

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

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

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.

5. En el presente caso resultan fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, quedando identificadas las fincas y los titulares afectados. Sin duda, tal y como manifiesta el registrador en su calificación, las circunstancias físicas que caracterizan la finca objeto de este expediente dificultan que pueda precisarse la identidad y correspondencia entre la descripción de literaria de la finca y la de sus colindantes que figura en el Registro con la representación gráfica que pretende inscribirse, cuestión que encaja en la doctrina reiterada de este Centro Directivo según se ha expuesto en la letra c) del anterior fundamento.

Además, las dudas quedan corroboradas con otros datos y documentos que obran en el expediente, en particular la oposición de varios colindantes, algunas de cuyas alegaciones se encuentran fundamentadas y respaldadas documentalmente, con referencia a planos, ortofotografías o a documentos sobre el origen de la finca. Todo ello evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el interesado, 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 estará reservada a los tribunales de Justicia.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

6. En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación de la condición de heredero del titular o de apoderado por quien se opone, esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo y 5 de julio de 2018). Corresponde al registrador valorar la legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que proceda en este trámite exigir los requisitos que corresponderían en caso de pretenderse la inscripción de la transmisión de la finca. Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «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». Por ello, el recurso no puede extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de febrero de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.