

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 184** *Resolución de 22 de diciembre de 2021, 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 Fuente Obejuna, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas y la rectificación de su superficie.*

En el recurso interpuesto por don A.F.T.P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, doña Ángela Azahara Fernández Vigara, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas y la rectificación de su superficie.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada el día 12 de agosto de 2004 ante la notaría de Fuente Obejuna, doña Sofía Esteban Campos, con el número 415 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la agrupación de las fincas registrales número 4.797, 5.136, 5.253 y 5.355, todas ellas del término municipal de Vara del Rey, cuya superficie registral es 200.077 metros cuadrados, solicitando la inscripción de la rectificación de superficie que se dice que realmente es de 319.279 metros cuadrados, según Catastro, pues la finca agrupada se corresponde con la identidad de dos parcelas catastrales, cuyas referencias catastrales son 14071A016000930000FU, de 247.862 metros cuadrados de superficie, y 14071A014000080000FU, de 71.417 metros cuadrados de superficie.

##### II

Presentada el día 22 de enero de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del documento reseñado y de conformidad con el art.18 de la LH y concordantes del Reglamento se han apreciado las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas a través de las siguientes consideraciones que se extraen de los hechos y fundamentos de derecho que a continuación se señalan.

#### Hechos.

Se presenta el mencionado documento que es una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que se solicita la agrupación de las fincas 2 a la 5 sobre la base de una certificación catastral descriptiva y gráfica que excede en más de un tercio de la extensión registral de las fincas y en la aparecen linderos fijos que no resultan en ningún caso de la descripción registral de las fincas. Las fincas miden 200077 metros según registro. Según catastro su superficie es de 248428 metros. Además en las descripciones de las fincas que según el título coinciden con la parcela catastral llama la atención que salvo una, las demás no lindan en ninguno de sus flancos con fincas pertenecientes al causante cosa que resulta ciertamente extraña siendo fincas todas ellas colindantes pero es que además toda la parcela catastral está atravesada por un camino que tal y como aparece en la representación gráfica catastral debe ser

necesariamente el lindero sur de una de las fincas y atravesar o ser lindero de otra de las cuatro fincas.

Fundamento.

Para llevar a cabo la coordinación registro catastro es necesario que no se tengan dudas de la identidad de las fincas que el Registrador, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. (art. 201)

En la actualidad hay procedimientos dotados de garantías especiales como el regulado en el art. 199 de la Lh con el que poder dar cabida a estos supuestos más dudosos en que se hace más difícil analizar la posible correspondencia entre la finca y la parcela catastral.

En consecuencia, de conformidad con el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento resuelvo suspender la Inscripción solicitada, haciendo constar:

La nota de calificación negativa podrá (...)

Fuente Obejuna, a 12 de febrero de 2021 La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Angela Fernández Vigara.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. F. T. P. interpuso recurso mediante escrito de fecha 12 de abril de 2021, aportando las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas actualizadas de las dos parcelas, que eran la parcela 8 del polígono 14, de 70.629 metros cuadrados, y la parcela 93 del polígono 16, de 248.428 metros cuadrados, lo que sumaría un total de 319.057 metros cuadrados, donde alegaba lo siguiente:

«Primera. En el escrito de calificación se indica que en las Certificaciones Gráficas aportadas aparecen linderos fijos que no figuran como tales en las descripciones registrales de las fincas. Al respecto pongo de manifiesto que la finca n.º 5.253 de las que se pretenden agrupar, que aparece inventariada en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia con el número 2, tiene una extensión de 16 hectáreas, 79 áreas y 29 centiáreas en escrituras, ocupando la totalidad de la parcela n.º 8 del polígono 14, con una cabida de 70.629 m<sup>2</sup> (7 hectáreas, 62 áreas y 90 centiáreas) y el resto en la parcela 93 del polígono 16, y solo aparece una parte de esta última parcela en el extremo sur, limitando con el hoy conocido camino de (...), y otra parte de este camino atraviesa la finca limitando las dos parcelas que la componen, por tanto no es límite en este otro trayecto. Al respecto manifiesto que dicho camino no era conocido como tal a la fecha de la compra de las fincas objeto de la agrupación en la parte sur de la parcela 93, pues se trataba de una mera vereda estrecha solo transitable ocasionalmente por caballerías, dado su desnivel superior al 20 %, que en muchas ocasiones era destruida por los propietarios limítrofes en sus labores de roturación con los arados, no figurando en planos del Catastro por en aquel lugar (...) plano del PNOA en el que en las fechas de la adquisición de las fincas en los años 1.952 a 1.960 no aparece el camino hoy denominado (...) por la totalidad del lugar de ubicación de las fincas (...), por lo que era comprensible que no se indicara como lindero fijo en las fincas colindantes con el mismo por lo dicho con anterioridad. En torno al año 2.010 fue construida una pista ensanchando la anterior vereda antedicha y ahora está totalmente deteriorado e intransitable, sin tráfico alguno, debido a las correntías del agua de las lluvias. En lo que respecta a lo manifestado por la señora registradora en el momento de

la compra de las demás fincas por el causante señor T. G., al sur se indicó en la registral 4.797 como lindero a M. B. y en la n.º 5.136 al recurrente A. H. R., en lugar de aquella vereda entonces insignificante y desconocida como camino, que he dicho. Cuando se otorgó la escritura de aceptación y adjudicación de herencia se indicaron algunos de los mismos linderos que ya aparecían en la escritura de compra. En la ley 1/2.004 del Catastro se regulo esta materia de forma más específica, fijando su entrada en vigor cuando se fueran desarrollando, a través de reglamentos, el diverso contenido de la misma, a través de las disposiciones transitorias contenidas, por lo que en el momento del otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, aun no estaba vigente en su totalidad esta ley y en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que se aportaron a la escritura, aun no aparecía información sobre este extremo.

Forzosamente la parcela n.º 8 mencionada corresponde con la finca 5.253, puesto que no hay otra de las inventariadas que coincida con superficie igual o aproximada.

En cuanto al otro lindero fijo, Arroyo (...), aparece al Norte de la finca n.º 5.136, que figura en el inventario de la escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia con el n.º 4, por lo que considero que la objeción manifestada en la calificación a este respecto también no se circunscribe en su totalidad a la situación que aparece en la escritura.

Segunda. Sobre la objeción relativa a que ninguna de las fincas, excepto una, aparece el causante como lindero he observado que en la inventariada con el n.º 2, finca registral 5.253, dice linda al "Norte con terrenos del causante (A. T. G.)". La inventariada con el n.º 3, finca registral 4.797, fue la primera que adquirió el causante, A. T. G., el seis de enero de 1952, por lo que aún no pudo aparecer como lindero. Las demás fincas fueron adquiridas con posterioridad y aparece como lindero, bien como causante o como su propio nombre A. T. G., pues la inventariada con el n.º 4, finca registral 5.136, aparecen como linderos al este A. H. R y A. T. G., causante de la escritura y en la inventariada con el número 5, finca registral 5.355, aparece como lindero al Norte A. T., otra vez el causante en la escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia. Conforme a lo mencionado con anterioridad observo que ha habido un error en la apreciación de la Registradora.

Tercera. Poner de manifiesto que las fincas objeto de este expediente, dos figuran en el paraje (...) y otras dos en (...), parajes colindantes, como hemos dicho con anterioridad y así figura en los planos de Catastro y que están integradas en la parcela 8 del polígono 14 y en la parcela 93 del polígono 16 de Villanueva del Rey (...) desde antes del otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, que data de 12 de agosto de 2004, hace más de 16 años, sin haber sufrido alteración alguna por transmisión patrimonial o reclamación de terceros, como puede comprobarse al coincidir las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas a la escritura de aceptación y adjudicación de herencia con las que se han aportado actualmente, pues solo se observa una diferencia de 222 m/2 por actuaciones realizadas por el propio Catastro, por lo que considero que con la aportación reciente de las certificaciones descriptivas y gráficas realizada sea suficiente para considerar cierta la situación de las fincas objeto del expediente.

Cuarta. Asimismo hago constar que el expediente de exceso de cabida está regulado en el artículo 199 de la vigente Ley Hipotecaria y concede a los Registradores de la propiedad la facultad de resolver las solicitudes de los promotores de este tipo de expedientes sin necesidad de la intervención de notarios, que ni se menciona, por lo que solicitamos que sea el registrador de la propiedad quien intervenga en todos los trámites que se mencionan en dicho precepto legal para la resolución de mi petición del expediente de exceso de cabida, una vez que se hayan tenido en cuenta mis alegaciones sobre las consideraciones sobre los linderos fijos, así como a la demostración de que las fincas afectadas a la agrupación todas son colindantes entre sí, al figurar el causante, A. T. G. lindero entre todas ellas, como se demuestra en las consideraciones manifestadas en las alegaciones primera y segunda. Por otra parte, hay

que recordar que ya el Notario ha intervenido en la escritura promoviendo la agrupación de las fincas.

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

En base a lo anterior,

Solicito ante la Dirección General de los Registros y del Notariado se tengan en cuenta las alegaciones anteriormente expuestas y conforme a las mismas se apruebe la agrupación de las fincas inventariadas con los números 2, 3, 4 y 5 de la escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia referenciada con las certificaciones descriptivas y gráficas aportadas y se establezcan los límites de la nueva finca agrupada en las coordenadas que figuran en el plano catastral actual y se apruebe el exceso de cabida por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, al contar con las facultades en la vigente Ley Hipotecaria, previos los trámites oportunos requeridos por la mencionada ley.»

#### IV

Vista la alegación cuarta del anterior escrito de interposición de recurso, la registradora de la Propiedad consideró que se le estaba solicitando el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que inició el día 29 de abril de 2021, el cual se notificaba a todos los colindantes.

Don E. M. G se opuso a la inscripción de la georreferenciación catastral aportada y a la rectificación de la superficie de la finca agrupada, fundando su oposición principalmente en la existencia de un acta de colindantes en el momento de la compra de su finca y en la magnitud de la diferencia de cabida que se solicitaba, siendo titular de las fincas registrales número 1.472, 3.779, 4.963, 6.386, 6.482 y 6.483, situadas todas en el paraje en que se hallan las fincas objeto de agrupación. Concretamente, en el caso de la finca 3.779, la adquirió de doña O. C., que aparecía como colindante registral de una de las fincas objeto de agrupación (concretamente, la 5.253), tal y como resultaba de la escritura.

Ante la insuficiencia de la alegación, a juicio de la registradora, se le remitió desde el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna contestación a sus alegaciones en la que literalmente se le informaba de que «(...) en torno a la alegación realizada por usted de que la descripción de la superficie registral y la que quiera inscribir sea de gran relevancia, no determina este dato por sí sólo la denegación de expediente de 199 de la LH ya que este procedimiento surge para hacer constar las diferencias de cabida en el registro de la propiedad de cualquier magnitud (...) En segundo lugar, el promotor del expediente, don A. F. T. no presenta una representación gráfica alternativa, sino que quiere que su finca se adapte a catastro. Es de resaltar que las parcelas catastrales con las que pretende coordinar su finca registral figuran a su nombre desde 2004. Es doctrina reiterada de la DGSJYFP que las oposiciones no fundamentadas no pueden tenerse en consideración para interrumpir el procedimiento 199 (...) Siendo usted también colindante catastral debe haber tenido conocimiento vía notificación de catastro de cualquier cambio producido en aras a realizar las alegaciones que usted tenga por convenientes (por eso llama la atención que alegue que “desconoce cuándo se produce el cambio en la cartografía catastral en el año 2021.) Si no es así y la rectificación de la finca invade su parcela la única vía para interrumpir este 199 es la presentación de una oposición fundamentada, con informe de técnico o representación gráfica alternativa que inicie el proceso de subsanación de catastro. De lo contrario se estaría dificultando la coordinación sin una fundamentación ajustada a derecho sin que un acta de colindantes de 2018 sea suficiente a estos efectos”. En virtud de lo cual, se concedía al opositor un nuevo plazo de alegaciones.

Don E. M. G. presentó informe de técnico que certificaba haberse personado en el lugar y comprobado que los límites catastrales no coincidían con la realidad, manifestando, igualmente, que llevarían a efecto los trámites necesarios para la subsanación de la incorrecta, según ellos, representación gráfica catastral, en virtud de la cual la registradora de la Propiedad consideraba acreditado el carácter controvertido de la identidad de la finca, por lo se procedió a emitir calificación con el siguiente tenor:

«Datos del documento:

Asiento: n.º 1351. Número de entrada 131 de 2021.

Notario autorizante: Doña Sofía Esteban Campos.

Número de protocolo: 3445.

Previa calificación del documento reseñado y de conformidad con el art.18 de la LH y concordantes del Reglamento se han apreciado las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas a través de las siguientes consideraciones que se extraen de los hechos y fundamentos de derecho que a continuación se señalan,

Hechos.

Se presenta el mencionado documento que es una escritura de partición hereditaria en la que se solicita la agrupación de las fincas 2 a 5 sobre la base de una certificación catastral descriptiva y gráfica que excede en más de un tercio de la extensión registral de las fincas habiéndose solicitado ulteriormente por el interesado la iniciación del procedimiento 199 de la LH. Terminado el período de alegaciones resultaron presentadas en este Registro oposición a este procedimiento por parte del propietario colindante Don E. M. G. Analizadas las alegaciones presentadas por el referido colindante no resultaron fundadas y fueron rechazadas comunicándosele la necesidad, de que las alegaciones realizadas deberían estar fundadas para poder interrumpir el procedimiento de 199 de la LH.

Con posterioridad y ante tal circunstancia volvieron a presentarse alegaciones esta vez acompañadas de informe del técnico Don L. G. C. que certifica haberse personado en el lugar y haber realizado la comprobación de que los límites catastrales no coinciden con la realidad ya que según sus mediciones que refleja en su certificado en el que se reproducen datos literarios y gráficos los límites catastrales ocupan una porción de terreno perteneciente a su cliente.

Fundamento [sic].

El art. 199 de la Ley Hipotecaria, después de la reforma llevada a cabo por la ley de 24 de junio de 2015 permite hacer constar en el registro de la propiedad modificaciones de la descripción de la finca de cualquier magnitud (en cuanto a superficie) incluido cambio de linderos y aun cuando estos sean fijos. No obstante, para llevar a cabo dicha rectificación el procedimiento está investido de importantes garantías entre las que se halla notificar la rectificación de cabida solicitada a los titulares colindantes que puedan verse afectados como consecuencia de dicha rectificación a los efectos de que puedan hacer valer lo que a su derecho corresponda. En estos casos cuando surgen conflictos entre ambos propietarios se hace necesario que los mismos sean dirimidos en el procedimiento judicial correspondiente sin que corresponda a este registro resolver la cuestión una vez la misma alcanza tintes de conflictividad

En consecuencia, de conformidad con el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento resuelvo suspender la Inscripción solicitada, haciendo constar:

La nota de calificación negativa podrá (...)

Fuente Obejuna, a 13 de agosto de 2021 La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Ángela Fernández Vígara.»

V

Contra la anterior nota de calificación, don A. F. T. P. interpuso recurso el día 24 de septiembre de 2021 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone: (...)

El documento presentado por el propietario de las parcelas colindantes n.º 9 y n.º 17, E. M. G., carece del necesario requisito formal del escrito de alegaciones, fechado, firmado y con exposición de su razón, conforme al artículo 115 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, aplicado como derecho supletorio, así como el informe presentado por el técnico Ingeniero Topógrafo L. G. C. es incompleto, erróneo, por tanto impreciso e incorrecto como después se dirá, y por lo que dichos documentos son insuficientes para la suspensión de este expediente de Agrupación de las Fincas indicadas ni del Exceso de Cabida solicitado, por lo que me opongo a la resolución del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna por considerar que no ha aplicado correctamente la normativa legal al respecto sobre recursos ante la administración así como la imprecisión y errores del Informe Técnico aportado (...)

Alegaciones.

Primera. (...)

Tercera. (...) dicho informe no fue presentado según la normativa común en materia de comunicación entre administrados y administraciones públicas, pues como he manifestado en la introducción de este documento, carece de los requisitos esenciales de todo escrito dirigido a un organismo público, pues no se acompaña el preceptivo escrito de alegaciones suscrito por el titular de las parcelas colindantes, Sr. M. G., aplicando el artículo 115 de la ley 39/15 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como derecho supletorio, por lo que estimo que falta este requisito formal necesario en toda apelación a cualquier resolución, pues mencionado artículo dice: "1. La interposición del recurso deberá expresar: a) Nombre y apellidos del recurrente, así como la identificación personal del mismo. b) El acto que se recurre y la razón de su impugnación. c) Lugar, fecha y firma del recurrente, identificación del medio y, en su caso, el lugar que se señale a efectos de notificaciones. d) Órgano, centro o unidad administrativa al que se dirige y su correspondiente código de identificación". Como se puede comprobar, no existe escrito de alegaciones con la firma del recurrente y la razón de su impugnación, pues solo tenemos la firma del técnico en su informe, un tanto subjetivo, y que se opone al expediente sin tener facultades para ello. También observo un error en el escrito recibido del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, pues en el párrafo Segundo de Hechos indica que "Con posterioridad y ante tal circunstancia volvieron a presentar alegaciones esta vez acompañadas de informe del técnico Don L. G. C...". Por lo expuesto, no hubo escrito de alegaciones firmado, con indicación del acto que se recurre y la razón de su impugnación, por lo que ese párrafo está redactado erróneamente.

Con respecto al informe del Técnico, Sr. G. C., observo que carece del más mínimo rigor técnico pues, aunque aporta dos escrituras de compraventa, no indica ni especifica con claridad cuál o cuáles son las fincas colindantes con más objeto de este expediente. En una de ellas, E. M. G. compra varias fincas a los hermanos J., E. y A. M. L., en

Córdoba el día 7 de febrero de 2.000, protocolo n.º 502 ante el notario Antonio Palacios Luque, que dice que corresponden a la parcela n.º 17, del polígono 14. Otra escritura más de compraventa a los hermanos M. y F. C. C. en escritura suscrita en Peñarroya-Pueblonuevo el día 11 de enero de 2019, protocolo n.º 17, ante el notario Juan José Pedraza Guerrero, que al parecer corresponden a la parcela n.º 9 del polígono 14 de Villanueva del Rey. Del contenido del informe y la comprobación de las escrituras aportadas con el mismo, aprecio que dicho informe técnico es totalmente incorrecto y además impreciso como indico a continuación:

A. En el apartado del informe técnico 6. Análisis se aprecian las siguientes incorrecciones:

En el 1.º dice que “el día 31 de junio de 2021 se procedió a la realización del recorrido de los límites que nuestro cliente nos muestra (no existe ningún 31 junio). Durante el recorrido comprobamos que la ubicación de los mojones y el vallado ganadero existente”. Esta mención es incierta e indicativa de la orientación errónea que le ha dado el propietario al técnico topógrafo, pues en el lugar que menciona con respecto a las lindes de la parcela 8 de mi propiedad con la parcela 17, propiedad del Sr. M., la verdadera es la linde que figura en el plano del Catastro, donde siempre han estado los mojones y no donde ahora indica el Técnico que están, totalmente incierto al comprobarse ahora de nuevo. Prueba de ello es el informe elaborado por Agentes de la Guardia Civil a través de Diligencia de Inspección Ocular realizada el día 8 de septiembre de 2.018 en mencionadas lindes figuradas por el catastro entre las dos parcelas, en el que indican que los mojones habían sido destruidos, movidos y dañados (...) y sí es cierto que hay una malla ganadera que este señor ha instalado en forma curvante y sinuosa dentro de mi parcela (según informe de los Agentes de la Guardia Civil apreciado por el Auto de la Audiencia Provincial de Córdoba) dentro de mi parcela y sin mi autorización y cuando la vi construida en mi terreno, le conminé al Sr. M. G. a que la quitara a través de un escrito por burofax (...) y al no hacerlo, lo denuncié ante el juzgado de Primera instancia e Instrucción de Peñarroya-Pueblonuevo por usurpación, derrumbe de mojones y daños por aprovechamiento de pastos. El juzgado ha considerado la denuncia presentada por alteración de lindes y daños, al apreciar los hechos denunciados como un delito leve, pero lo consideró prescrito al no haberse enjuiciado dentro del año después de la denuncia (...) Las lindes verdaderas desde tiempo inmemorial son las que corresponden a las que indican los planos del catastro en el lugar mencionado y tenían sus correspondientes mojones de señalamiento, los cuales el Sr. M. G. ha destruido con su tractor introduciéndose sin más en mi finca y ocupando en un primer momento 11.647,18 m<sup>2</sup> (recinto B del informe técnico que yo aporté) y posteriormente 26.926,63 m<sup>2</sup> (recinto A del informe técnico del mismo informe anterior), que demuestro con el informe del técnico E.M.M.G. (...)

Como se puede comprobar, las [sic] planos del Catastro correspondientes a las Certificaciones Gráficas y Descriptivas que aparecen en mis escrituras de Aceptación y Adjudicación de Herencia de fecha 12 de agosto del año 2.004, que hemos aportado en la solicitud de este expediente coinciden exactamente con los planos del informe del técnico de E. M. M. G. indicado anteriormente, así como con las recientes Certificaciones Gráficas y Descriptivas que hemos aportado en la solicitud de este expediente, debiendo tener en cuenta que han pasado desde entonces más de 17 años en que las fincas las adquirí por herencia más el tiempo desde la compra por mis padres a quien sucedí, en total más de veinte años, más allá del periodo de prescripción adquisitiva por usucapión, sin haber tenido ninguna modificación ni reclamación al respecto. Así mismo, como consecuencia de la denuncia que realicé al Sr. M. G., aporté al juzgado el informe del técnico mencionado con plano de la finca en la parte relativa a mi parcela n.º 8, en la que se describe su superficie y lindes, que se corresponden con las mismas del plano del catastro, y el espacio que ocupó, y que no fue impugnado por el denunciado.

El resto de los apartados del 6. Análisis del informe del técnico Sr. G. C., referentes a las lindes entre ambas parcelas 7 y 8 son incorrectos y se aprecian claramente que los

informes y planos son totalmente erróneos y contradictorios con el informe que yo aporé del Sr. M. G., este último concordante con los planos del Catastro que figuran en mi escritura de herencia y los de la última certificación Gráfica y Descriptiva que he presentado, no existiendo modificación alguna a pesar del tiempo transcurrido como antes he mencionado.

B. En relación con el resto de los apartados del 6. Análisis del informe pericial del Sr. G. C., con respecto a las lindes de mi parcela n.º 8 con la parcela 9, también son incorrectas y es fácilmente apreciable su inexactitud al considerarlas en línea curva cuando son totalmente rectas como se demuestra por el plano de la correspondiente Certificación Gráfica y Descriptiva de mi parcela y el informe que aporé del Sr. M. G. que antes he mencionado. Y en relación con lo mencionado en el apartado V, se debió a un error que fue subsanado posteriormente, como puede apreciarse en el plano actual aportado recientemente. En cuanto a la consideración que hace en el apartado VII del ya aludido 6. Análisis del informe, también es incorrecta pues los planos del Catastro gozan de la presunción de ser propietario del inmueble el que se describe y aparece como titular de los mismos y en caso de que no tuviera ningún otro título, se puede transmitir la propiedad con la Certificación Gráfica y Descriptiva sirviendo como título suficiente junto con el recibo del 181 correspondiente. Y, es más, en caso de transmisiones patrimoniales ordinarias, la Agencia Tributaria liquida por la superficie que aparece en las certificaciones del Catastro y no por las que consten en las escrituras de propiedad.

C. En relación con el apartado IX de mencionado 6. Análisis del informe, es totalmente incomprensible lo que allí se indica, pues manifiesta que la superficie de la finca 5253 en su descripción registral es de 167.929 m<sup>2</sup> y la que quiero inscribir es de 51.580 m<sup>2</sup>, un 69,28% de la inscrita originalmente. No comprendo lo que con ello quiere decir, pues no hay información del Catastro sobre la superficie de la finca mencionada, puesto que está integrada con las cuatro fincas que pretendo agrupar y que aparecen en este expediente y son las n.º 5253, de 16 hectáreas, 79 áreas y 29 centiáreas (167.929 m<sup>2</sup>), la n.º 4797 de 1 hectárea, 28 áreas y 39 centiáreas (12.839 m<sup>2</sup>), la n.º 5136 de 80 áreas (8.000 m<sup>2</sup>) y la n.º 5355 de 1 hectárea, 12 áreas y 69 centiáreas (11.269 m<sup>2</sup>), que suman un total de 200.037 m<sup>2</sup>, según el Registro de la Propiedad. Dichas fincas están colindantes entre sí como se ha demostrado en escrito anterior y que el Catastro las tiene figuradas solo en dos parcelas, habiendo un camino que las divide en dos; la n.º 8 del polígono 14 de 70.629 m<sup>2</sup> y la n.º 93 del polígono 16 de 248.428 m<sup>2</sup>, que suman un total de 318.057 m<sup>2</sup>, lo cual no coincide con la apreciación del técnico Sr. G. C., siendo esta incorrecta.

En base a lo anterior, es de considerar que el informe suscrito por L. G. C. es nada fiable por su inexactitud e imprecisión y dudo, por los errores apreciados sobre las lindes, que este señor haya visitado aquel lugar como menciona.

Cuarta. Para aclarar la situación de las fincas correspondientes a las escrituras aportadas con su informe por el Técnico Sr. G. C., ya que éste no lo hace, a continuación expongo, para una mejor comprensión, su situación geográfica con respecto a las parcelas catastrales en las que están comprendidas, una vez hechas las oportunas comprobaciones:

A. Escritura de compraventa otorgada por J., E. y A. M. L. a favor de E. M. G. Número 502, otorgada en Córdoba el día siete de febrero del año 2.000, ante D. Antonio Palacios Luque, notario del Ilustre Colegio de Sevilla, mediante la cual compra a:

- a) J. M. L., finca n.º 6.481, al sitio (...), de 3 hectáreas, 28 áreas y 40 centiáreas. Corresponde a la parcela n.º 50, polígono 14 de Villanueva del Rey.
- b) E. M. L., finca n.º 3.779, al sitio (...), de 64 áreas y 30 centiáreas. Ha sido difícil su localización, pero puede ser la parcela n.º 114 del polígono 16, de superficie aproximada y situada en la zona próxima al arroyo (...)
- c) E. M. L., finca n.º 6483, al sitio (...), de 3 hectáreas, 13 áreas y 94 centiáreas.

- d) E. M. L., finca n.º 6494, al sitio (...), de 6 hectáreas, 28 áreas y 55 centiáreas.
- e) A. M. L., finca n.º 6482, al sitio (...), de 3 hectáreas, 13 áreas y 94 centiáreas.
- f) A. M. L., finca n.º 6495, al sitio (...), de 6 hectáreas, 28 áreas y 55 centiáreas.

Las indicadas anteriormente con las letras c) y d) son colindantes y suman una superficie de 9 hectáreas, 42 áreas y 49 centiáreas, o sea 94.249 metros cuadrados y se corresponden con la parcela n.º 17 del polígono 14 de Villanueva del Rey, que presenta una superficie de 141.560 metros cuadrados. Por lo que se observa, esta parcela tiene un exceso de cabida en relación con la superficie de las escrituras de 47.311 metros cuadrados.

Lo mismo ocurre en relación con las fincas compradas que se indican en las letras e) y f) que también son colindantes y suman 9 hectáreas, 42 áreas y 49 centiáreas, equivalentes también a 94.249 metros cuadrados y corresponden a la parcela n.º 34 del polígono 14 de Villanueva del Rey, que tiene una superficie de 164.459 metros cuadrados, por lo que también se observa un exceso de cabida de 70.210 metros cuadrados.

También se observa, según la escritura aportada al efecto, que las fincas anteriormente indicadas c) y e), al sitio (...), proceden de una segregación de una finca matriz, adquiridas por E. y A. por herencia de su madre D.ª C. L. M. en escritura otorgada en Hinojosa del Duque ante el notario D. Rafael Castello Alberti de fecha 24 de marzo de 1.983. Las fincas anteriormente mencionadas en d) y f), al sitio (...) proceden de la segregación de una finca matriz, adquiridas por E. y A. por donación que le hizo su padre según escritura otorgada en Hinojosa del Duque ante el notario D. Rafael Castello Alberti de fecha 24 de marzo de 1.983. De lo antedicho se desprende que las escrituras de herencia y la de donación se otorgaron el mismo día y a cada una, al acceder al Catastro, las pertenecientes a E. M. L., al estar colindantes esas dos, le asignaron la parcela n.º 17 y las pertenecientes a A. M. L., por el mismo motivo le asignaron la parcela n.º 34. En la descripción de linderos, se observa que las fincas adquiridas a E. están al Oeste de las fincas adquiridas por A., de ahí que la parcela n.º 17 (antes de E. M.) está al Oeste de la n.º 34 (antes de A.).

B. Por otra parte, también acompaña una escritura de compraventa otorgada por F. C. C. y M. C. C. a favor de E. M. G. N 17, firmada en Peñarroya-Pueblonuevolas el día 11 de enero de 2019 ante Juan José Pedraza Guerrero, notario perteneciente al Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, mediante la cual les compra las siguientes fincas:

- a) Finca rústica en paraje (...), n.º 4.963, de 64 áreas y 40 centiáreas de viña de segunda clase y 16 áreas y 10 centiáreas de cereal al tercio de segunda clase (o sea 80 áreas y 50 centiáreas, equivalentes a 8.050 metros cuadrados).
- b) Finca rústica en paraje (...), n.º 3773, de 1 hectárea, 28 áreas y 79 centiáreas, equivalentes a 12.879 metros cuadrados.
- c) Finca rústica en paraje (...), no consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, de 5 hectáreas, 15 áreas y 33 centiáreas, equivalentes a 51.533 metros cuadrados.

Las tres anteriores fincas relacionadas son colindantes y tienen una superficie en total de 7 hectáreas, 24 áreas y 62 centiáreas, equivalentes a 72.462 metros cuadrados y corresponden a la parcela n.º 9 del polígono 14 de Villanueva del Rey (Córdoba) que fija en el plano del Catastro una extensión de 80.435 metros cuadrados, por lo que ostenta un exceso de cabida de 7.973 metros cuadrados.

De lo anterior se desprende que en ningún caso, las fincas del Sr. M. G., colindantes con la mía, que se corresponden con las parcelas 17, 34 y 9, parte de su superficie se encuentre en lo que marca el plano del catastro dentro en mi parcela n.º 8, de ahí mi consideración de que el informe último aportado por el Sr. M. G. es incompleto, impreciso, erróneo, subjetivo y poco técnico por ello, con unas conclusiones, en parte, que no corresponden a la información de un técnico, pues expresan argumentos

subjetivos como si se tratara de la persona opositora, por tanto escasamente fiable, con el debido respeto.

Quinta. Por último, también pongo de manifiesto que el informe del Técnico L. G. C. incluye al final unas conclusiones que, dado que no estoy de acuerdo con el Análisis que ha realizado por los motivos antes expuestos ni con los planos aportados, tampoco estoy de acuerdo con las mismas, aparte de que no se observa ninguna objetividad en su redacción ni aporta un debido análisis con respecto a cuales son las fincas que colindan con la mía de las adquiridas por compra de E. M. G., además de que ha incluido todas las fincas compradas a los hermanos M. L. en una sola parcela, cuando corresponden a cuatro, como he dicho en la alegación anterior. Y, por otra parte, a este informe del Sr S. C., no está acompañado por el correspondiente escrito de alegaciones suscrito por el titular de las parcelas colindantes, como ya he dicho en la Alegación Tercera.

Sexta. En cuando a los planos que he presentado en el expediente, que son los correspondientes a los que aparecen en las Certificaciones Gráficas y Descriptivas que expide la Gerencia del Catastro, los consideramos suficientes para demostrar la superficie, límites y linderos de mis fincas, e incluso más completos que los planos presentados por el técnico Sr. G. C., en los que se aprecian varios errores, como he expuesto con anterioridad. Por por [sic] otra parte, hacer mención de que cuando se solicita un expediente de mayor cabida son suficientes las Certificaciones Gráficas y Descriptivas expedidas por la Gerencia del Catastro cuando se pretende inscribir la misma superficie que se indican en las mismas, según doctrina de la Dirección General de los Registros y Notariado como se indica a continuación en Fundamentos de Derecho.

Séptima. Concluyo manifestando que, como se puede comprobar, no existe escrito de alegaciones con la firma del recurrente y la razón de su impugnación, requisito necesario según la Ley del Procedimiento Administrativo Común y de las Administraciones Públicas, y un informe técnico erróneo, impreciso y carente de toda objetividad, realizado así solo para hacer fracasar mi solicitud, por lo que considero que no hay motivos ni argumentos suficientes para la suspensión de la tramitación de este expediente.

Octavo. Y, por último, pongo de manifiesto que la suspensión de la petición del Exceso de Cabida creo que no debe suspender la Agrupación de Fincas también solicitada.

#### Fundamentos de Derecho:

- Artículo 44 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sobre agrupación de fincas colindantes.
- Artículos 9, 10 y 199 de la actual Ley Hipotecaria.
- Artículo 1957 y siguientes del Código Civil.
- Artículo 115 de la ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas.
- Artículo 1957 y siguientes del Código Civil.
- La Resolución de la DGRN de 21 de marzo de 2.018 aplica la misma doctrina, considerando correcta la actuación del registrador que, ante la solicitud de inscripción de una representación gráfica georreferenciada catastral, tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (que termina resolviendo negativamente), por albergar dudas de un posible perjuicio a los colindantes, aun cuando la superficie catastral coincidía con la previa superficie registral. El expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede basarse en una certificación catastral descriptiva y gráfica, a la cual se pretende adaptar la descripción registral de la finca, o en una representación gráfica alternativa, “cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca” En este segundo caso, el registrador, después de calificar favorablemente la representación gráfica alternativa y su correspondencia con la finca registral, incorporará la representación gráfica al folio real,

y, con posterioridad, lo comunicará al catastro, para que este practique la correspondiente alteración catastral (artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria). La fase final sería la expresión de la coordinación de la finca registral con el catastro.

– La Resolución DGRN de 22 de mayo de 2019 revoca la calificación registral negativa en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, basada en la oposición de un colindante que alegaba “... la ocupación de un ‘patinillo’ que supuestamente pertenece a la finca colindante, invocando al efecto la situación catastral de la misma”, argumentando que la rectificación de la cabida se pretendía con base precisamente a una inscripción de una representación gráfica catastral y respetando esta. En materia de oposición de los colindantes, aspecto básico en la utilidad del procedimiento, en el expediente registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, expresamente se nos señala que 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 base a lo anterior,

Solicito ante la Dirección General del Registro y Notariado se tengan en cuenta las Alegaciones anteriormente expuestas en contra de la resolución del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna de 13 de agosto pasado, y conforme a las mismas se continúe con la tramitación del expediente y se apruebe la Agrupación de las fincas inventariadas con los números 2, 3, 4 y 5 de la escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia presentada, como consta en las Certificaciones Gráficas y Descriptivas aportadas y se establezcan los límites de la nueva finca agrupada en las coordenadas que figuran en los planos catastrales actuales y se apruebe el Exceso de Cabida por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna al contar con las facultades previstas en la vigente Ley Hipotecaria.»

## VI

La registradora de la Propiedad emitió informe manteniendo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

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

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica de una parcela catastral, que se corresponde con una finca resultante de agrupación de varias fincas registrales y la consiguiente rectificación de su descripción, resolviendo los dos recursos interpuestos contra sendas calificaciones negativas de la registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, por estar relacionados entre sí.

La registradora suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aduciendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando informe técnico con medición topográfica, de modo que no es pacífica la delimitación gráfica catastral propuesta que se pretende inscribir, pudiendo existir invasión de la finca colindante.

El promotor del expediente recurre entendiendo que la certificación catastral actual de la parcela se corresponde con la identidad de su finca registral, tal como la adquirió en su día.

2. En cuanto a la alegación del recurrente sobre la incorrección formal del contenido de las alegaciones del colindante notificado, por aplicación del artículo 115 de la L Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no puede ser mantenida, pues el citado artículo se refiere a la interposición de un recurso administrativo, supuesto de hecho distinto del producido en el presente caso, que es una contestación a una comunicación remitida por el Registro de la Propiedad, que se regula por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como norma especial, sin que pueda afirmarse la naturaleza administrativa del procedimiento registral.

Por tanto, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tanto la notificación registral como la alegación del colindante notificado son correctas, desde el punto de vista formal y deben ser tenidas en cuenta en la resolución del presente recurso.

3. Procede entrar ahora en el fondo del asunto y reiterar de nuevo la doctrina consolidada de este Centro Directivo respecto al exceso de cabida, que «stricto sensu» sólo puede configurarse como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. Fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida registral de una determinada finca no encubre sino el intento de aplicar su folio a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas, en la parte que afecta a la resolución del presente recurso, pues 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), para lo que 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 cargadas en 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. El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio y en caso de oposición por algún interesado, pues la sola formulación de oposición no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta su resolución. Pero ello no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, que debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin bastar expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. En el presente caso la calificación funda adecuadamente las dudas en la identidad de la finca necesaria, basadas en la oposición de un titular colindante, debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto un evidente conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

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

Así se desprende del informe técnico de don L. G. C., cuando afirma: «los límites catastrales de la parcela 8 del polígono 14 no coinciden con los límites reales, ocupando parte de la superficie de la finca del colindante notificado opositor, estando delimitado dicho límite por una valla ganadera para evitar el paso de ganado y por los mojones, perfectamente identificados, que corresponde a los límites originarios y definitivos entre ambas parcelas, con una extensión de 19.210, 26 metros cuadrados», sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso, resolver el conflicto entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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, siendo la notificación a los colindantes, como dijo la Resolución de 5 de marzo de 2012, un trámite esencial en este tipo de procedimientos para evitar su indefensión.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 22 de diciembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.