

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20982** *Resolución de 21 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrelodones, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por don M. R. G. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Américo Alonso, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita en Torrelodones el día 28 de junio de 2022 por don M. R. G. V., cuya firma estaba legitimada, se solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 3.442 de Torrelodones.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrelodones, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación de la instancia suscrita en Torrelodones, el veintiocho de junio de dos mil veintidós, por Don M. R. G. V., solicitando al amparo de lo dispuesto en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral número 3.442 de Torrelodones, presentada en este Registro a las diez horas treinta minutos, del veintiocho de junio de dos mil veintidós, según el asiento número 66, del Tomo 189 del Diario.

Enrique Américo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, suspende la incorporación de la representación gráfica georreferenciada reseñada, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: Con fecha veintidós de julio de dos mil veintidós se han presentado por Don M. T. S. y Doña M. P. A. A. alegaciones.

Las alegaciones presentadas consisten esencialmente en la escasa fiabilidad de los valores de superficie catastral; el hecho de no coincidir la superficie catastral con el plano general de la urbanización a la que pertenece la finca (plano que se acompaña) y las escrituras compraventas de adquisición de los solares; no corresponderse la superficie y linderos de catastro con los comprobados en la finca y de la medición realizada con Google Earth; el hecho de no justificar la causa de la nueva cabida de la finca, así como el hecho de poder afectar la nueva medición a su finca, pues así como catastro atribuye al promotor del expediente una superficie superior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización, catastro atribuye a quienes realizan las alegaciones una superficie inferior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización.

Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “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 a 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”, siendo doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (así, resolución de 22 de julio de 2021) que la oposición de los colindantes puede justificar la negativa del registrador a practicar la inscripción si está adecuadamente fundamentada.

En el supuesto objeto del expediente, las alegaciones presentadas por los interesados pueden sin duda considerarse fundamentadas, pues la medición de catastro se opone a la medición que resulta del plano de parcelación de la zona conocida como “(...)” y de la realizada por el propio interesado, y resulta también acreditado que así como catastro atribuye al promotor del expediente una superficie superior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización, catastro atribuye a quienes realizan las alegaciones una superficie inferior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización.

Se suspende por tanto, la inscripción de la representación gráfica solicitada, sin que ello implique, en modo alguno, valoración por parte del registrador de la veracidad de las manifestaciones realizadas por los colindantes. Los escasos medios de prueba de que el legislador dota al registrador en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el procedimiento que se tramita no permiten la práctica de las pruebas periciales necesarias que pudieran permitir conocer la exactitud de las mediciones efectuadas. El procedimiento regulado en el artículo 199 LH no es un procedimiento contencioso válido para solventar las posibles controversias entre colindantes relativas al deslinde de sus fincas.

Queda, por ello, a salvo la posibilidad de tramitar el procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para solventar las desavenencias existentes entre los titulares colindantes así como la posibilidad de que se dirima la controversia en el procedimiento judicial correspondiente.

Medios de impugnación.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Torrelodones, a cuatro de Agosto de dos mil veintidós.–El registrador (firma ilegible)  
Fdo: Enrique Américo Alonso.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. G. V., interpuso recurso día 29 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Respecto los hechos indicados en la suspensión.

Indica el Registrador:

Hechos: Con fecha veintidós de Julio de dos mil veintidós se han presentado por Don M. T. S. y Doña M. P. A. A. alegaciones.

Las alegaciones presentadas consisten esencialmente en la escasa fiabilidad de los valores de superficie catastral; el hecho de no coincidir la superficie catastral con el plano general de la urbanización a la que pertenece la finca (plano que se acompaña) y las escrituras compraventas de adquisición de los solares; no corresponderse la superficie y linderos de catastro con los comprobados en la finca y de la medición realizada con Google Earth; el hecho de no justificar la causa de la nueva cabida de la finca, así como

el hecho de poder afectar la nueva medición a su finca, pues así como catastro atribuye al promotor del expediente una superficie superior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización, catastro atribuye a quienes realizan las alegaciones una superficie inferior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización.

I. Respecto la escasa fiabilidad de los valores de superficie catastral.

1. En el primer punto de su escrito, el colindante indica que

“los valores de la superficie catastral de las parcelas colindantes con la mía son de escasa fiabilidad.”

Está claro que es una imprudente afirmación, amparada no obstante por el Registrador, considerando que las medidas de los linderos indicadas por él mismo en su mencionado primer punto son los siguientes (Lindero Oeste con parcela 1):

- Catastro: 37,46 metros lineales.
- Registro: 37,50 metros lineales.

Es decir, a este vecino una diferencia de 4 centímetros en 37 metros le parecen “poco fiable” y este falaz argumento ha sido amparado por el Registrador. Es un 0,1% de tolerancia lo que da idea, muy al contrario de la opinión del vecino, de la fiabilidad de los datos catastrales.

Como pueden leerse a continuación en el recorte del escrito de alegaciones del vecino.

Lindero Catastro Plano General y Escritura.

Norte (calle [...]) 27,84 28,30.  
Este (con parcela 3) 36,64 36,75.  
Sur (con parcela 38) 16,73 17,75.  
Sur (con parcela 59) 7,47 7,50.  
Oeste (con parcela 1) 37,46 37,50.

Este propietario, amparado en la supuesta “poca fiabilidad” proporciona al registro de Torrelodones una medición realizada, sin pudor alguno, por él mismo donde resultan los siguientes valores:

Lindero longitud Catastro longitud comprobada.

Norte (calle [...]) 27,84 28,30.  
Este (con parcela 3) 36,64 36,75.  
Sur (con parcela 38) 16,73 17,75.  
Sur (con parcela 59) 7,47 7,50.  
Oeste (con parcela 1) 37,46 37,15.

La longitud atribuida por este vecino a este lindero es de 37,15 metros lineales siendo, es decir, 31 centímetros inferior a los datos catastrales y 35 centímetros inferior a los datos reflejados en el plano parcelario. Sin entrar en qué medios y qué metodología se han empleado por este vecino para medir dicho lindero, lo importante es si estos supuestamente 31 centímetros sobre un total de 37 metros de lindero son causa razonable para impedir el legítimo derecho de proceder a la validación gráfica de mi propiedad. O, si existen realmente esos 35 centímetros de diferencia respecto al plano parcelario que él mismo aporta, ¿por qué no lo “comprobó personalmente” cuando realizó la compraventa tal y como indica que ahora hace? ¿por qué ahora sí en su compra no? ¿o es más importante este acto del vecino colindante que la compra de su parcela?

Para el Registrador si le parece razonable que el vecino colindante haya presentado su propia medición, que no sabemos ni qué medios ni cómo ha realizado, para discutir los datos tanto del catastro como del propio Registro de la Propiedad y lo legitima como hecho para suspender la calificación solicitada. Al Registrador tampoco le llama la atención que esta medición del vecino sea sustancialmente distinta de los datos catastrales y registrales sino que, pese a tener una diferencia sustancial respecto las mediciones “oficiales”, simplemente las ampara para impedir la legítima acción de validación de mi parcela.

Remata el vecino colindante este primer punto de su escrito de alegaciones indicando la existencia de vegetación atribuyendo a este hecho la “escasa fiabilidad” a su entender demostrada. Lo primero que habría que preguntar es cómo ha afectado esta vegetación a su “medición”.

Las propias cifras indicadas en su escrito, si se analizan, indican las [sic] máxima fiabilidad de los datos catastrales existiendo entre su parcela y la mía una insignificante diferencia de 4 centímetros entre los datos catastrales y los datos registrales ascendiendo a 31 centímetros como “personalmente ha comprobado” por parte del vecino según su propia medición incoherente tanto con datos de Catastro como de Registro. Todo ello sobre una longitud superior a los 37 metros.

Alega también este vecino que una foto tomada por Google Earth es causa suficiente para dar a entender que los datos catastrales respecto ubicación y longitud de linderos son erróneos sin considerar que estos datos catastrales se basan en georreferencias que, como hemos visto, tienen una demostrada precisión ya que en base a esta moderna tecnología es lo que habilita la Ley que regula la coordinación de datos entre catastro y registro de la propiedad.

Si los Informes de Validación Gráfica no fuesen exactos, ¿cómo se podría hacer esa coordinación entre Catastro y Registro regulada por Ley?

2. El segundo punto del escrito de alegaciones es un cúmulo de suposiciones e inexactitudes orientadas a generar dudas al registrador que, si se analizan en detalle, son fácilmente descartables. El colindante indica que

“al lindero sur de la misma (se refiera a la parcela 1) le da una longitud de 30 metros, ello no resulta admisible porque de esta forma esa parcela invade el lindero oeste de la mía...”

[se inserta imagen]

Como fácilmente se puede ver en el plano, el único lindero entre la parcela 1 objeto del expediente y la parcela 2 del vecino que hace las alegaciones es el lindero Oeste. El lindero sur de la parcela 1 afecta a la parcela 59 (las dos, la parcela 1 y la parcela 59 de mi propiedad) por lo que para este vecino ha sido imposible proceder a “comprobar personalmente” la distancia del lindero sur de la parcela 1 con la parcela 59 por lo que sus comentarios sobre estas distancias son meras suposiciones sin soporte alguno destinadas a confundir al registrador. En cualquier caso, el vecino debería informarse sobre la metodología de la validación gráfica la cual se hace sobre geo referencias lo que otorga máxima fiabilidad a estas mediciones.

Como hemos visto en el punto anterior, había 4 centímetros de diferencia en el lindero oeste (sobre más de 37 metros lineales) entre el Catastro y el Registro de la Propiedad que toma como base los datos del parcelario que tendrían la mayor exactitud posible de la época y pueden producirse las insignificantes diferencias como los mencionados 4 centímetros.

Respecto al lindero sur de la parcela 1 con la parcela 59 indicado por el vecino, debo indicar que los datos del catastro prácticamente coinciden, como en el caso del lindero oeste, con los datos del plano parcelario siendo por tanto correctos.

3. El tercer punto de su escrito de alegaciones el vecino explica sus comprobaciones de medición gráfica de los documentos de validación gráfica. Este punto de su alegación demuestra los escasísimos conocimientos de geometría

demostrado y aportados y que fundamentan las alegaciones con un error garrafal, que se explica a continuación:

Medición Lindero Este Lindero Sur.

Distancia gráfica y escala 10 m 37,50 31,31 correcto.  
Escala general 1:300 36,00 29,10 erróneo.

Cuando se utilizan escalas gráficas la única forma correcta de obtener las medidas es comparar la escala reflejada con la medición a realizar, como en la imagen.

[se inserta imagen]

Con esta forma de medir el Vecino obtiene las mediciones correctas de 30,31 cm en el lindero Sur, del que decía que no podía medir más sin invadir su finca y de 37,50 cm en el lindero Oeste (el único lindero común).

Para obtener las otras medidas suponemos que lo que ha hecho es imprimir el documento e intentar comprobarlo con un escalímetro o regla numerada suponemos que desconociendo que, al imprimir el documento, la Escala Gráfica Base 1:300 se desvirtúa por la configuración de la impresora y/o márgenes establecidos.

[se inserta imagen]

Por ejemplo en la imagen de arriba el documento se ha impreso a una escala: Escala = (10 m x100 cm)/ 3cm de la regla = 1:333.

Tal es el error que podemos saber a qué escala real imprimió el vecino su hoja.

La relación entre las mediciones correctas y las erróneas es constante por el defecto antes descrito:

$$37,50/36,00 = 1,042.$$
$$30,31/29,10 = 1,042.$$

Con esta constante podemos saber que el vecino imprimió su plano a una escala real de  $300 \times 1,042 = 312,6$ .

Suponiendo que el vecino colindante desconozca este hecho, no entendemos cómo el Registrador de Torrelodones no ha advertido tan craso error cuando el software de validación gráfica es herramienta común tanto para catastro como para el registro de la propiedad siendo este error del vecino fácilmente constatable.

4. El cuarto punto de su escrito indica que el propietario de la parcela 59 y la parcela 1 es el mismo (el firmante de este escrito de recurso) y a partir de aquí empiezan las suposiciones:

a. ... "Si esto se produce y se solicita la modificación registral de la parcela 59..."

No es objeto de este expediente y deberá comprobarse en su caso si procede en derecho. En cualquier caso, esta parcela 59 ya está construida y, a priori, no tiene mayor interés proceder a la supuesta regularización.

b. ... "al final se generaría un incremento global de superficie... sin modificación alguna de sus linderos catastrales".

Por ese motivo se generó la Ley de 2015 que permite la regularización de superficies entre registro y catastro tomado de partida las georreferencias disponibles ya que en su día pudo haber errores de medición como es el evidente caso de mi propiedad (Parcela 1) objeto de este recurso ya que su larga fachada curva permite, hoy día y con los medios disponibles, una medición de extraordinaria fiabilidad (como hemos demostrado en el presente escrito) que puede arrojar (como es el presente caso) diferencias con las superficies registrales.

5. A la vista de estas alegaciones, el Registrador detalla la suspensión de la calificación conforme a los siguientes puntos:

– “la escasa fiabilidad de los valores catastrales”: 4 centímetros en más de 37 metros lineales da precisa medida de la exactitud de estas medidas. Estos 4 centímetros es realmente el hecho que asevera lo contrario de lo indicado por el Registrador: una fiabilidad superior a la normal.

– “el hecho de no coincidir la superficie catastral con el plano general de la urbanización a la que pertenece la finca... y las escrituras compraventas de adquisición de solares”. Hay que indicar que los datos registrales tienen una antigüedad de más de 50 años pudiendo haber discrepancias entre los datos del Registro y los datos del catastro que están actualizados y basados en tecnología mucho más precisa. Si no fuera así y nunca hubiese discrepancias, ¿por qué haría el legislador una Ley para coordinar los datos del catastro y el Registro si no fuesen los datos catastrales datos fiables?

– “no corresponderse la superficie y los linderos de catastro con los comprobados en la finca y en la medición realizada con Google Earth”, con esta afirmación el registrador da como válida la medición realizada por el vecino desconociendo metodología, calibración, etc. y pone en duda los datos tanto del catastro como de su propio registro siendo los mencionados 4 centímetros la diferencia entre ambos. ¿O da por válida la medición del vecino aumentando esa diferencia a los 30 centímetros que indica el vecino usando “sus propios medios”?

– El único punto común entre ambas parcelas es el lindero Oeste y siendo los datos tanto del Registro como del Catastro prácticamente iguales, no procede suspender mi regularización por las injustificadas alegaciones del colindante. Entendemos no merece mayor comentario la referencia a Google Earth siendo éste un sistema óptico (lo que se ve en pantalla pudiendo trazar la línea donde uno considere) al sistema GML. Los palmarios errores del escrito de alegaciones sobre la medición aportada en el Informe de Validación Gráfica es magnífico ejemplo de lo que significa oponerse por el mero hecho de oponerse atribuyendo un error a ese informe elaborado por técnico competente orientado a confundir al registrador.

– “el hecho de no justificar la causa de la nueva cabida de la finca”, parece el Registrador empeñado en no validar mi solicitud de validación que se justifica en la discrepancia de superficies siendo válidas las reales coincidentes con los datos catastrales. La idiosincrasia de una parcela en esquina con una larga fachada curva parece el origen del error del plano parcelario pero lo que es indudable es que la superficie real de mi propiedad es superior a la indicada en el registro de la propiedad y la Ley 13/2015 ampara mi legítima acción para subsanar este error en mi parcela y que en nada afecta a las colindantes ya que ni se mueven o afectan linderos como ya hemos explicado.

(...) proceso de validación gráfica alternativa. Los datos de origen son los datos georreferenciados del plano parcelario original siendo el error que se pretende subsanar cálculo de superficies sin afección a terceros. Reproducimos a continuación cual es la base establecida por la Ley 13/2015 para esta validación tomando como datos de partida los datos parcelarios.

El servicio de validación de una representación gráfica comprueba sin un parcelario aportado en formato GML (Geographical Markup Language) respeta la delimitación que consta en la cartografía catastral.

El servicio ofrece como resultado un informe de Validación Gráfica (IVG) (...) que es un documento electrónico firmado con Código Seguro de Verificación (CSV) por la D.G. del Catastro como actuación administrativa automatizada (AAA) que indica sin un parcelario aportado en formato GML respeta la delimitación que consta en la cartografía catastral.

– Por último, termina el Registrador indicando en la parte final de los hechos que “así como el hecho de poder afectar la nueva medición a su finca, pues así como catastro atribuye al promotor del expediente una superficie superior a la que resulta del

Registro..., catastro atribuye a quienes realizan las alegaciones una superficie inferior a la que resulta del Registro...”.

Ya hemos explicado que estas dos parcelas sólo tienen en común un lindero, el Oeste, cuya diferencia son 4 centímetros en más de 37 metros lineales y que en nada se afecta a ese lindero, es decir, va a seguir en su misma ubicación que desde su creación en el plano parcelario y no se modifica ni en ubicación ni en longitud. ¿En qué se afecta pues a la parcela colindante? En absolutamente nada.

El vecino indica que “personalmente ha comprobado los linderos” siendo éste el resultado

Lindero Catastro Plano General y Escritura longitud comprobada.

Norte (calle [...]) 27,84 28,30 28,30.

Este (con parcela 3) 36,64 36,75 37,45.

Sur (con parcela 38) 16,73 17,75 17,80.

Sur (con parcela 59) 7,47 7,50 7,50.

Oeste (con parcela 1) 37,46 37,50 37,15.

Superficie 954 m<sup>2</sup> 1.008 m<sup>2</sup> 1.008 m<sup>2</sup>.

Es decir, para este vecino sólo hay dos linderos correctos de “su medición» a los datos del parcelario: lindero norte y lindero sur siendo la mayor diferencia en el lindero este que no corresponde con la parcela 1. Sin embargo, su “medición comprobada” se ajusta a la superficie registral (1.008 m<sup>2</sup>) pese a las variaciones que el mismo indica respecto los linderos con el plano parcelario base de su compraventa hace muchos años.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 30 de enero, 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, 13 y 20 de enero, 1 de febrero, 14 de junio, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 1, 2, 13, 14, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 de mayo, 1, 8 y 10 de junio, 13 de julio y 6 de septiembre y 14 de septiembre de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede inscribirse la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, o si debe denegarse por tener suficiente consistencia la oposición del titular colindante por el lindero este de la finca objeto del expediente.

El registrador suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse presentado alegaciones por parte de un colindante afectado, basadas en la alteración de la superficie, al no coincidir la superficie catastral con el plano general de la urbanización a la que pertenece la finca (que se acompaña) y las escrituras compraventas de adquisición de los solares, de las que resulta una superficie distinta de la asignada por el Catastro, que aumenta en la finca objeto del expediente y disminuye en la finca del colindante opositor notificado.

Respecto al presente supuesto de hecho, procede reiterar en el presente caso la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 5 de octubre de 2021, reiterada por otras posteriores, como las de 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

2. Para resolver el presente recurso debe partirse de la descripción de la finca registral 3.442 de Torrelodones, que literalmente dice: «Parcela de terreno número 1, sita en el término municipal de Torrelodones, procedente de la finca (...) Ocupa una extensión superficial de mil diecisiete metros cuadrados. Linda al Norte con calle (...) y chaflán, en líneas de 18,50 metros y 12,80 metros, respectivamente; al Sur, con parcela número 59, en línea de 28,75 metros cuadrados; al Este con parcela número 2, en línea de 37,50 metros cuadrados; y al Oeste con la calle (...), en línea de 27,75 metros, aproximadamente. Esta finca así descrita se segrega de la finca 956, al folio 34, del Tomo 651, Libro 59 de Torrelodones».

En el plano general de la urbanización que aporta el colindante opositor notificado, la descripción de la parcela 1 coincide con la descripción registral, por ser la que constaba en el título de compraventa, por el que el recurrente adquiere la finca registral 3.442 de Torrelodones, consintiendo dicha descripción.

3. La finca colindante, registral 3.451 de Torrelodones se describe registralmente como «Urbana: parcela de terreno número 2, en el término municipal de Torrelodones, procedente de la finca (...) Ocupa una extensión superficial de 1.008 metros cuadrados. Linda por el Norte en línea de 28,30 metros con calle (...); Sur en línea de 18,65 metros con la parcela 38 y en línea de 7,50 metros con la parcela 59; al este en línea de 36,75 con la parcela tres y al oeste en línea de 37,50 con la parcela uno».

Por tanto, las fincas implicadas en el presente recurso tienen un lindero que coincide en ambas descripciones registrales, siendo en línea de 37,50 metros cuadrados.

La descripción catastral de la parcela que se aporta como correspondiente a la finca 3.451 de Torrelodones, sin embargo, le asigna una superficie de 962 metros cuadrados, lo que evidencia una disminución de 46 metros cuadrados. El aumento de superficie que tiene la finca registral 3.442 es de 66,61 metros cuadrados.

4. Determinadas las descripciones de las fincas implicadas en el presente expediente, para resolver el recurso, procede decidir primero si se ha cumplido la doctrina consolidada de esta Dirección General respecto a la inscripción de los excesos de cabida, por la cual:

«a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados;

b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inscribir la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto de cabida declarado.

En el presente caso, la discusión objeto del debate se centra en si la superficie de 1.083,74 metros cuadrados que se pretende inscribir, frente a los 1.017 metros cuadrados que figuran inscritos, supone una alteración de la realidad física amparada por el folio registral al inscribir una finca, que procede de segregación, inscrita en el año 1977.

Comprobado el plano de la urbanización y la cartografía catastral, no se aprecian diferencias entre los linderos y la geometría de las mismas, por lo que la superficie a consignar registralmente ahora se refiere a la misma realidad físico-jurídica amparada por el asiento registral, cuando se practicó.

Ciertamente, la finca registral 3.541 de Torrelodones, propiedad de los colindantes opositores notificados, tiene una superficie superior en el Registro (1.008 metros cuadrados), que la que resulta de la parcela catastral correspondiente con esa finca registral (962 metros cuadrados), siendo esta la principal razón de su oposición, pues los opositores entienden que ellos prestaron el consentimiento para comprar los 1.008 metros cuadrados, manifestando haber realizado una medición real para justificar esos 1.008 metros cuadrados, pero sin determinar el método de medición ni acompañar un informe de técnico en el que se base las diferencias que alega.

Al respecto, debe recordarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 30 de enero de 2019, cuando declara que no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca. Por su parte, la Resolución de 1 de diciembre de 2021 declaró que no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada (aportando una prueba escrita del derecho de quien formula la oposición) pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. De ser así, se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Por tanto, en el presente caso la petición de inscripción de la superficie de 1.083,74 metros cuadrados no supone una alteración de la realidad física amparada en su día por el asiento registral, sino que supone la medición que debió hacerse constar en 1977, cuando se inscribió la segregación de la finca 3.422 de Torrelodones.

Hay que recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 13 de enero de 2021 o 13 de julio de 2022 por la que, dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, su ubicación, localización y delimitación física se limitaba a una descripción meramente literaria, que hoy puede conllevar cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Por lo que, vistas estas consideraciones, las alegaciones del colindante opositor notificado no tienen entidad suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación, pues los linderos no se alteran, sino que siguen siendo los mismos, según Registro y Catastro: al norte la calle M., al sur la parcela 59, al este la parcela dos, finca registral 3.451, y al oeste calle M.

Tampoco se altera la geometría de la finca que resulta del Plano de la Urbanización y del Catastro. Únicamente varía la superficie, al haberse utilizado la técnica de la georreferenciación, más exacta. El hecho de que el plano de la urbanización y el Registro expresen una superficie de 1.017 metros cuadrados, no es suficiente para impedir la inscripción de la rectificación de la superficie, pues esta diferencia, que está dentro del margen de tolerancia del 10% a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, puede haberse producido a la hora de trasladar la geometría de un plano no georreferenciado del año 1977 a una cartografía georreferenciada actual. Lo que realmente podría impedir la inscripción de esa superficie es la alteración de la realidad

física amparada por el folio registral, que en el presente caso no parece haberse producido.

5. En segundo lugar, procede determinar si se ha cumplido la reiterada doctrina de esta Dirección General para la inscripción de la georreferenciación de una finca, por la cual:

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

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

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

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

Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.»

6. En el presente caso, el registrador afirma en la nota de calificación que «las alegaciones presentadas por los interesados pueden sin duda considerarse fundamentadas, pues la medición de catastro se opone a la medición que resulta del plano de parcelación de la zona conocida como “(...)” y de la realizada por el propio interesado, y resulta también acreditado que así como catastro atribuye al promotor del expediente una superficie superior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización, catastro atribuye a quienes realizan las alegaciones una superficie inferior a la que resulta del Registro y del plano general de la urbanización».

Sin embargo, del plano general de la urbanización y del Registro resulta que el lindero oeste, único en el que colindan las fincas implicadas en este expediente y que es el discutido como delimitador de las fincas registrales 3.422 y 3.451 de Torrelodones, tiene una longitud de 37,50 metros. Del Catastro resulta una longitud del lindero de 37,46 metros, similar al del Registro, sin que los 37,15 metros que alegan los opositores que han comprobado resulte justificada por medio alguno.

Posiblemente, las diferencias producidas en ese lindero se deban a las diferencias que pueden surgir a la hora de plasmar el plano sobre la realidad física, ya que esa

traslación no tiene que ser exacta, pudiendo derivarse alteraciones provocadas por la orografía del terreno.

Por tanto, ninguna invasión resulta por este lindero. Así resulta también del Informe Catastral de Validación Técnica de la georreferenciación aportada, coincidente con la catastral, que tiene un resultado positivo y del que resulta que no hay ningún colindante afectado.

7. Además, conforme a esa doctrina, comprobado el visor del IGN Iberpix, la cartografía catastral superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, el sistema de información urbanística de la Comunidad de Madrid y el escenario de calificación registral que resulta de la aplicación homologada para el tratamiento de bases gráficas del distrito hipotecario, se aprecia una coincidencia de la realidad física con la geometría de la finca que resulta del Registro, del Catastro y del Plano de la Urbanización en cuanto a dicho lindero, sin que resulte ninguna invasión. Por ello, no puede estimarse justificada la fundamentación de las dudas en la identidad de la finca que hace el registrador, basándolas exclusivamente en las diferencias de superficie, inferior al 10% de la cabida inscrita de la finca objeto del expediente y la menor superficie de la finca de la que es titular el colindante opositor notificado, puesto que la georreferenciación resultante del Catastro parece coincidir con los planos resultantes de la urbanización, presentando como única variación la de la superficie, sin que parezca haberse alterado la geometría de las fincas, ahora definidas con más precisión, al estar georreferenciadas.

8. La afirmación de los colindantes opositores notificados sobre la falsedad del aumento de superficie de la parcela 1 es inexacto.

Determinadas las coordenadas que producen el trazado de los linderos que delimitan la geometría de la finca sobre un sistema cartográfico, la superficie obtenida es un dato matemático. La geometría de la finca está delimitada ya en el plano de la urbanización del año 1977, que no está georreferenciado, por lo que su plasmación sobre la realidad física y sobre un sistema de información geográfica puede determinar una serie de diferencias, especialmente en materia de superficie, resultantes de la traslación de esa geometría a la realidad física, utilizando la técnica de la georreferenciación.

Conforme a la doctrina de la Resolución de 14 de junio de 2021, la oposición de un colindante no puede ser tenida en cuenta si con la documentación por él mismo aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada por el promotor del expediente respeta los linderos del opositor. Además, la disminución de superficie no es, en todo caso, determinante de la no invasión, sino meramente indiciaria, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 14 de septiembre de 2022, pues no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, que en el presente caso nos debe llevar a una conclusión de correspondencia de las geometrías resultantes del plano de la urbanización y las del catastro, derivando las diferencias superficiales de la traslación a la cartografía georreferenciada de dichas geometrías, plasmando en la realidad el objeto de derecho sobre el que extiende sus facultades el propietario, es decir, la finca registral.

9. Por otro lado, aunque en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), este Centro Directivo declaró 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, ello no significa que cualquier oposición tenga entidad suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador, cuando no se invada el dominio público u otra finca con georreferenciación inscrita, a valorar la oposición de los colindantes notificados y a motivar objetivamente las dudas en la identidad de la finca, que le lleven a denegar la inscripción de la georreferenciación.

Y como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 22 de abril de 2016, o 14 de diciembre de 2021, los motivos por los que puede el registrador rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca han de referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, ninguno de los cuales parece cumplirse en el supuesto de hecho objeto del recuso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.