

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3954** *Resolución de 24 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. J. R. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 13 de julio de 2022 por don J. J. R. R., cuya firma estaba legitimada ante el registrador de la Propiedad Santa María de Guía de Gran Canaria, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral número 8.111 de Gáldar, elaborada por don A. G. C., ingeniero técnico en topografía colegiado, acompañada de informe catastral de validación técnica de resultado negativo, y la rectificación de la descripción en cuanto a la superficie que se aumenta en 60 metros cuadrados.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 13/07/2022, bajo el asiento 170 del Diario 113, por el cual don J. J. R. R., titular de la finca registral 8.110 del término municipal de Gáldar, solicita la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al objeto de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la citada finca. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley hipotecaria, se deniega la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero. En relación a la mayor cabida y nuevos linderos que se dice tiene la finca registral 8.111 del término municipal de Gáldar, se ha tramitado expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscripción de la representación gráfica aportada, que es la que resulta de Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral firmado por la Dirección General del Catastro el 8 de julio de 2.022 con CSV: (...), habiéndose denegado su inscripción ya que de la alegación formulada por doña M. C. M., titular de la finca registral 8.110 de Gáldar así como titular de la parcela catastral 7234502DS3173S0001OO, existen dudas de posible invasión de finca registral colindante. Al efecto la alegante aporta la representación gráfica georreferenciada de la finca de su propiedad que consta en el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario

catastral firmado por la Dirección General del Catastro el día 9 de septiembre de 2.022 con CSV: (...) De dicha geometría resulta una superposición de 89,25 metros cuadrados (en dos tramos de 88,39 metros cuadrados y 0,86 metros cuadrados) con la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Dado que se ha formulado alegación por titular de finca registral y catastral colindante, quien ha aportado representación gráfica que atribuye a su propiedad, de la que resulta una superposición de 89,25 metros cuadrados (en dos tramos de 88,39 metros cuadrados y 0,86 metros cuadrados) con la representación gráfica cuya inscripción se pretende; que la finca de la alegante y la del promotor son colindantes; que según la alegante se está discutiendo judicialmente, si bien no con el promotor del expediente, la apertura de cinco ventanas sobre una franja de terreno, que parece ser la que sufre el solape de 88,39 metros cuadrados, habiendo recaído sentencia no firme en primera instancia, cuya fotocopia se aporta, en que se estima la demanda interpuesta por la alegante y de la que resulta "que la zona de conflicto pertenece a la finca 8.110, propiedad de la actora", siendo dicha zona de conflicto según la sentencia de 88 metros cuadrados; y que la parcela catastral de que es titularidad del alegante se ve afectada por la representación gráfica cuya inscripción se pretende; conforman todo ello las dudas de posible invasión de finca colindante, registral 8.110 de Gáldar, lo que lleva denegar la inscripción de la representación gráfica de la finca. Defecto insubsanable. Fundamentos de Derecho: artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. En relación a la alteración de la descripción de la edificación, debe otorgarse la pertinente escritura de declaración de ampliación de obra nueva, por no ser el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el medio legalmente previsto para inscribir rectificaciones y/o ampliaciones de edificaciones. Según los libros del Registro se trata de un edificio de doble planta destinada la baja a nave o local industrial con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados; y la alta a vivienda, la cual ocupa cien metros cuadrados, quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de cincuenta metros cuadrados. Según la instancia se trata de un edificio de doble planta destinada la baja a garaje, caja escalera y patio ocupando una superficie de 171,53 metros cuadrados; y la alta a vivienda que que [sic] ocupa una superficie de 114,48 metros cuadrados, quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de 88,93 metros cuadrados. Debe declararse la ampliación de obra nueva, con todos los requisitos exigidos por la Ley para ello, puesto que el expediente del artículo 199 de Ley Hipotecaria no es un medio hábil para ello. Defecto insubsanable. Fundamentos de Derecho: artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 45 y siguientes del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio.

Contra la presente nota de calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día cinco de octubre del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. R. R. interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. Don J. J. R. R. presentó instancia privada ante el Sr. Registrador de Santa María de Guía el 8/6/2022, registro de entrada 4383, con la finalidad de inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada en el informe de validación

gráfica de 8/7/2022 expedido por la Dirección General del Catastro con CSV (...), con la siguiente descripción:

“Urbana En término municipal de Gáldar, donde llaman ‘(...)’, una cueva con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados (según reciente medición mide doscientos sesenta y nueve con cuarenta y ocho metros cuadrados – 269,48 m<sup>2</sup>–). Sobre la parte frontal del solar anexo se ha construido un edificio de doble planta destinada la baja a nave o local industrial con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados (hoy destinado a garaje, caja escalera y patio, ocupando una superficie de 171,53 m<sup>2</sup>); y la alta a vivienda, la cual ocupa cien metros cuadrados (según reciente medición ocupa una superficie de 114,48 m<sup>2</sup>), quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de cincuenta metros cuadrados cuadrados [sic] (según reciente medición el resto de solar ocupa una superficie de 88,93 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, propiedad de don G. M. P.; Oeste o izquierda entrando, de don E. M. A.; Naciente o derecha de M. G. B. y Sur o frontis, de don J. M. R. separado por camino público.”

Dicha instancia fue completada el 13/7/2022, registro de entrada número 5318, con la siguiente descripción:

“Urbana En término municipal de Gáldar, donde llaman ‘(...)’, una cueva con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados (según reciente medición mide doscientos sesenta con cuarenta y ocho metros cuadrados –260,48 m<sup>2</sup>–). Sobre la parte frontal del solar anexo se ha construido un edificio de doble planta destinada la baja a nave o local industrial con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados (hoy destinado a garaje, caja escalera y patio, ocupando una superficie de 171,53 m<sup>2</sup>); y la alta a vivienda, la cual ocupa cien metros cuadrados (según reciente medición ocupa una superficie de 114,48 m<sup>2</sup>), quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de cincuenta metros cuadrados cuadrados [sic] (según reciente medición el resto de solar ocupa una superficie de 88,93 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, propiedad de don G. M. P. (hoy Dña. M. C. M.); Oeste o izquierda entrando, de don E. M. A. (hoy De D. J. A. R. M., Dña. R. C. T. y D. J. Y. R. C.); Naciente o derecha de M. G. B. y Sur o frontis, de don J. M. R. separado por camino público (hoy calle [...])” (...)

Segundo. El 5/10/2022 el Sr. Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía dictó Calificación negativa, que fue notificada al Sr. R. el día 7/10/2022 (...)

Dicha calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía deniega la inscripción de la alteración catastral propuesta en la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada en el informe de validación gráfica de 8/7/2022 expedido por la Dirección General del Catastro con CSV (...) por oposición realizada por la titular de la finca registral n.º 8110.

Tercero. Se señala disconformidad con el párrafo primero de la calificación negativa, que señala:

“Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 13/07/2022, bajo el asiento 170 del Diario 113, por el cual don J. J. R. R., titular de la finca registral 8.110 del término municipal de Gáldar, solicita la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al objeto de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la citada finca. De la calificación efectuada por el Registrador que suscribe, conforme a lo dispuesto en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley hipotecaria, se deniega la inscripción del título que precede, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:”

Tal extremo no es correcto, puesto que el Sr. R. es titular de la finca registral 8111, tal como consta en la página 8 de la certificación literal (...)

Cuarto. Se manifiesta disconformidad con el hecho primero de la calificación negativa de 5/10/2022 cuando indica que:

“En relación a la mayor cabida y nuevos linderos que se dice tiene la finca registral 8.111 del término municipal de Gáldar...”

Este extremo no es ajustado a lo solicitado, puesto que la instancia de 13/7/2022 presentada por el dicente no contiene nuevos linderos, de hecho se presentó una primera instancia con fecha 8/6/2022, registro de entrada 4383 con los linderos que figuran en el Tomo 603 del Archivo, Libro 149 de Gáldar, al folio 201, inscripción pero fue solicitado que se aportaran los nombres de los actuales propietarios, y así se hizo en la citada instancia de 13/7/2022 registro de entrada 5318, pero sin cambio de linderos.

Es decir, la finca registral n.º 8111 tiene la siguiente descripción:

Urbana: En término municipal de Gáldar, donde llaman (...), una cueva con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados. Sobre la parte frontal del solar anexo se ha construido un edificio de doble planta destinada la baja a nave o local industrial con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados; y la alta a vivienda, la cual ocupa cien metros cuadrados, quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de cincuenta metros cuadrados.

Linda:

Norte, propiedad de don G. M. P.;  
Oeste o izquierda entrando, de don E. M. A.;  
Naciente o derecha de M. G. B. y  
Sur o frontis, de don J. M. R. separado por camino público.

Y la instancia presentada el 13/7/2022 figura la siguiente descripción:

Urbana: En término municipal de Gáldar, donde llaman “(...)”, una cueva con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados (según reciente medición mide doscientos sesenta con cuarenta y ocho metros cuadrados -260,48 m<sup>2</sup>). Sobre la parte frontal del solar anexo se ha construido un edificio de doble planta destinada la baja a nave o local industrial con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados (hoy destinado a garaje, caja escalera y patio, ocupando una superficie de 171,53 m<sup>2</sup>); y la alta a vivienda, la cual ocupa cien metros cuadrados, (según reciente medición ocupa una superficie de 114,48 m<sup>2</sup>), quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de cincuenta metros cuadrados (según reciente medición el resto de solar ocupa una superficie de 88.93 m<sup>2</sup>).

Linda:

Norte, propiedad de don G. M. P. (hoy Doña M. C. M.);  
Doña M. C. M. es la ex esposa de Don G. M. P., propietarios de la finca registral n.º 8110, la cual se adjudica dicha finca en la liquidación de la sociedad de gananciales, tal como consta en la página 4, inscripción 4.ª de la certificación registral (...)  
Oeste o izquierda entrando, de don E. M. A. (hoy de D. J. A. R. M., Dña R. C. T. y D. J. Y. R. C.);  
Naciente o derecha de M. G. B. y  
Sur o frontis, de don J. M. R. separado por camino público (hoy calle [...]).

Quinto. Manifestamos disconformidad con el hecho primero de la calificación negativa de 5/10/2022 cuando dice:

“...habiéndose denegado su inscripción ya que de la alegación formulada por doña M. C. M., titular de la finca registral 8.110 de Gáldar así como titular de la parcela catastral 7234502DS3173S000100, existen dudas de posible invasión de finca registral

colindante.”, aportando “la representación gráfica georreferenciada de la finca de su propiedad que consta en el Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral firmado por la Dirección General del Catastro el día 9 de septiembre de 2.022 con CSV: (...)”. (...)

En cuanto al informe pericial topográfico aportado por la titular de la finca registral 8110 resulta sesgado y lleno de contradicción, pretendiendo hacer suyo una cabida de terreno de forma manifiestamente improcedente; de hecho, dicho levantamiento del topógrafo, Don V. M. F., de 10/9/2022 procede a hacer una descripción de la finca de la oponente y a establecer unos linderos que no se corresponde con la inscripción registral de dicha finca 8110, pero asevera que “se corresponde con la finca registral n.º 8110 de Gáldar”, sin que conste que haya realizado medición de dicha finca.

Tal es así, que la descripción que hace la oponente en el hecho primero de su escrito de oposición de 13/9/2022, registro 6964, no se corresponde con la inscripción registral, de hecho, ni siquiera aporta el título de propiedad completo, omitiendo los folios donde se describe la finca que ha adquirido, señalando ser dueña de:

Urbana: En término municipal de Gáldar, donde llaman (...), dos cuevas vivienda con cobertizos y solar anexo, que todo mide doscientos metros cuadrados, lindando al frontis, con calle (...); espalda con terrenos del municipio de Gáldar; derecha entrando con vivienda de don J. R. R. e izquierda entrando con casa de don Y. R. C.

Finca que, según señala en las alegaciones la oponente, dice haberla adquirido mediante Escritura de Liquidación de Sociedad de Gananciales formalizada el 8/5/2007, bajo el protocolo 2309 del notario, Don Jesús Toledano García, (dicha escritura es aportada incompleta, faltando la descripción de la finca), señalando que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad en el Tomo 1 498 del Archivo, Libro 366 de Gáldar, folio 7, inscripción 40.

Sin embargo, de la nota informativa que la misma oponente aporta y de la página 4 de la certificación registral de la finca n.º 8110 de Gáldar (...) contradice dicho extremo, porque indica que lo que tiene inscrito la oponente es:

Urbana: En término municipal de Gáldar, donde llaman (...) dos cuevas vivienda con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados, lindando:

Norte, terrenos del municipio de Gáldar;

Este o espalda, de doña M. G. B.;

Sur o derecha entrando, de don E. M. A. y la finca segregada de la que esta es resto y vendida a Don F. M. P. y

Poniente o frente, barranquillo que separa de terrenos del municipio de Gáldar.

Esta descripción claramente señala que esta finca 8110 no tiene salida a la calle (...), ni se estableció paso alguno hacia tal calle, sino que tiene su frente por el lindero poniente, al barranquillo que separa de terrenos del municipio de Gáldar; en consecuencia, la descripción de la finca 8110 que realiza la oponente no es correcta, ni se corresponde con lo que tiene inscrito; se corrobora que la descripción de tal finca se realiza tomando como frente el barranquillo que separa de terrenos del municipio de Gáldar, señalando a la derecha entrando, a Don E. M. A. (Finca n.º 11765) y la finca segregada (Finca 8111).

Ha de tenerse en cuenta que esta finca registral N.º 8110 procede por segregación de la Finca n o 875, propiedad de Ayuntamiento de Gáldar, de quien se segregó 400 m2 con la siguiente descripción:

“Urbana: En término municipal de Gáldar, en ‘(...)’, tres terrenos, viviendas, con cobertizos y solar anexo que todo mide una superficie de cuatrocientos metros cuadrados, de los que corresponden a las cuevas ciento veinte metros.

Todo linda:

al Norte, con terrenos del municipio de Gáldar;

Sur los de E. M. A. y J. M. R.;

Naciente, de doña M. G. B.; y

Poniente barranquillo que separa terrenos del municipio de Gáldar y los de Don E. M. A.”

De esta finca registral n.º 8110 se segregó la Finca n.º 8111 el 22/6/1968, indicando en su inscripción primera, párrafo segundo:

“Al margen de la inscripción 1.ª figura la siguiente nota: ‘Segregado una cueva con cobertizo y solar anexo que todo mide 200,00 metros cuadrados, pasando a constituir nueva unidad hipotecaria en este Tomo, folio 201, finca 8111, inscripción primera, conservando los mismos linderos del Norte y Naciente; lindando por el Sur o derecha entrando, de don E. M. A. y el solar segregado y vendido a don F. M. P.; y Poniente o frontis, barranquillo que separa de terrenos del municipio de Gáldar, quedando reducida la superficie a 20000 metros cuadrados. Santa María de Guía, a 22 de junio de 1968.”

Y la certificación registral de la finca 8111 (...) en su inscripción primera de 22 de junio de 1968 señala:

“1.ª Urbana. En término municipal de Gáldar, donde llaman ‘(...)’, una cueva con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados. Linda:

Norte, finca de donde segrega de don O. M. S.:

Oeste o izquierda entrada: de don E. M. A.;

Naciente o derecha: de Doña M. G. B. y

Sur o frontis, de don J. M. R., separado por camino público.

De tales inscripciones registrales se puede comprobar que la finca registral 8111 no invade la propiedad de la finca registral 8110 y que desde 1968 ha conservado estos linderos fijos, a pesar del alta catastral de la finca 8110 que realizó la oponente en el año 2010, sin citar debidamente al titular de la finca 8111, y sin que conste en la calificación negativa de 5/10/2022 que, ante tal duda por parte del Sr. Registrador, se haya acudido a la cartografía catastral actual e histórica disponible en la sede electrónica del Catastro, en el que, sin duda, consta la fecha de alta catastral por parte de la finca 8110, así como el título aportado para tal alteración y si fueron citados los colindantes a la misma.

Sexto. Manifestamos nuestra disconformidad con el hecho primero de la citada calificación negativa cuando señala:

“...De dicha geometría resulta una superposición de 89,25 metros cuadrados (en dos tramos de 88,39 metros cuadrados y 0,86 metros cuadrados) con la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Dado que se ha formulado alegación por titular de finca registral y catastral colindante, quien ha aportado representación gráfica que atribuye a su propiedad, de la que resulta una superposición de 89,25 metros cuadrados (en dos tramos de 88,39 metros cuadrados y 0,86 metros cuadrados) con la representación gráfica cuya inscripción se pretende.”

Al respecto, queda constatado documentalmente que la Finca 8110 tiene “dos cuevas vivienda con cobertizos y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados”, ante esto, nos preguntamos, respecto del informe de validación gráfica de 09/2022 que presenta la oponente, dónde se refleja y se mide ese terreno de las dos cuevas con cobertizos distinguiéndolas del solar anexo?, extremo que, sin duda, debe reflejarse en la cartografía histórica de la sede del Catastro.

Máxime teniendo en cuenta que, según consta en la finca 875 (de la que fue segregada la finca 8110), las 3 cuevas miden 120 metros cuadrados (...); y, cuando se



realiza la segregación de la finca 8111, se habla de “una cueva”, que según la medición realizada por el topógrafo, Don A. C. G., tiene 9 metros cuadrados, lo que significa que las “cuevas de la Finca 8110” tiene una medida de 111 metros cuadrados (circunstancia que se ha omitido en el informe topográfico de la oponente y en el alta catastral; lo que supondría que la finca 8110 tendría una superficie total de 308,93 metros cuadrados [sic] (109 metros construidos, más los 88,93 m<sup>2</sup> de solar con frontis a la calle (...)) que se ha atribuido de “motu proprio”, más 111 metros de cuevas) (...)

Séptimo. Manifestamos nuestra disconformidad con el hecho primero de la citada calificación negativa cuando señala:

“...que la finca de la alegante y la del promotor son colindantes; que según la alegante se está discutiendo judicialmente, si bien no con el promotor del expediente, la apertura de cinco ventanas sobre una franja de terreno, que parece ser la que sufre el solape de 88,39 metros cuadrados, habiendo recaído sentencia no firme en primera instancia, cuya fotocopia se aporta, en que se estima la demanda interpuesta por la alegante y de la que resulta ‘que la zona de conflicto pertenece a la finca 8110, propiedad de la actora. siendo dicha zona de conflicto según la sentencia de 88 metros cuadrados...”

La sentencia presentada por la oponente, además de no ser firme, no tiene relación con el Sr. R. R., ni éste fue parte en dicho procedimiento, por lo tanto, no ha de tenerse en cuenta en este procedimiento de inscripción de la finca (8111) que ya está inscrita y que no ha cambiado sus linderos desde 1968, y, sobre todo, en la que el titular de ésta no ha sido citado (convenientemente) por la oponente, quien, además, evidentemente, si ha variado sus linderos respecto de los que tiene inscritos.

Y, en modo alguno, se pretende hacer una ampliación de cabida hacia el terreno de la Finca 8110, puesto que los linderos de la Finca 8111 no se han cambiado, sólo se han medido conforme a la realidad con el levantamiento topográfico aportado.

Octavo. Manifestamos nuestra disconformidad con el hecho primero de la citada calificación negativa cuando señala:

“...y que la parcela catastral de que es titularidad la alegante se ve afectada por la representación gráfica cuya inscripción se pretende...”

Reiteramos que la finca registral 8111 no invade la finca registral 8110, ya que desde 1968 ha conservado sus linderos fijos, y que el alta catastral que ha llevado a cabo la titular de la finca 8110 ha sido sin citar debidamente al titular de la finca 8111, y, reiteramos, así debe constar en la cartografía catastral histórica disponible en la sede electrónica del Catastro, a la que tiene acceso el Sr. Registrador, en el que podrá comprobar la fecha de alta catastral por parte de la finca 8110, así como el título aportado para tal alteración, amén de lo señalado en cuanto a la omisión de los 111 metros de cuevas no reflejados en esa alta catastral y que constan registralmente.

Por otro lado, recalcar que la calificación negativa de 5/10/2022 señala que la representación gráfica alternativa aportada invade la parcela catastral 8110 colindante, pero no expresa, además de la diferencia superficial, ningún motivo como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, modificaciones en los antecedentes catastrales, -tal como indica la Resolución de 19 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- que justifiquen las dudas de identidad o la falta de correspondencia de la alternativa propuesta.

En consecuencia, la finca registral 8111 no invade la finca 8110, puesto que la superficie propuesta en la representación gráfica georreferenciada aportada en el informe de validación gráfica de 8/7/2022 expedido por la Dirección General del Catastro con CSV (...) ha estado siempre incluida dentro de los linderos que constan en su inscripción registral, y que conforme al artículo 1471 del Código Civil, tales linderos prevalecen sobre cualquier expresión errónea de la cabida de una finca y ha sido así

desde el año 1968, es decir, que no altera su realidad física, porque la superficie rectificadora se encuentra dentro de sus linderos que no han sido alterados.

Por ello, el dicente cumple los requisitos del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Noveno. La calificación negativa de 5/10/2022 se fundamenta en el artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, pero, como reitera la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resolución de 15 de junio de 2020, la denegación de la inscripción ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que puedan fundarse sólo en la diferencia de cabidas, máxime cuando, como ocurre en este caso, se mantienen inalterados los linderos de la finca registral 8111 desde el 22 de junio de 1968 que no permite tener dudas sobre su identidad, y, muy al contrario, la descripción de la finca 8110 que hace la oponente en su escrito de alegaciones, ninguna relación tiene con la inscripción registral, alterando por completo sus linderos, sin justificación documental alguna.

En su virtud,

Solicito que, teniendo por presentado este escrito, en unión de los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y revocando la Calificación de 5/10/2022, se inscriba la representación gráfica georreferenciada aportada en el informe de validación gráfica de 8/7/2022 expedido por la Dirección General del Catastro con CSV (...) de la Finca registral 8111.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 38, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo número 495/2008, de 2 de junio, y 556/2011, de 13 de julio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 29 de noviembre de 2013, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 14 de junio, 5, 13 y 25 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 y 19 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 11 de julio y 6 de septiembre y 7 de septiembre de 2022.

1. Es objeto del presente recurso decidir si la alegación contraria a la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca 8.111 de Gáldar, objeto del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por invasión de la finca colindante cuyo titular se opone, ha sido valorada correctamente por el registrador en la nota de calificación que ahora se recurre, sin que se entré a valorar el segundo de los defectos de la nota relativo a la inscripción de la declaración de obra nueva, pues el mismo no ha sido objeto de recurso por parte del recurrente.



2. Para ello, es preciso partir de las descripciones de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad.

La finca objeto del expediente, la registral 8.111 de Gáldar se describe como: «Urbana en término municipal de Gáldar, donde llaman “(...)”, una cueva con cobertizos y solar anejo, que todo mide doscientos metros cuadrados. Sobre la parte central del solar anexo se ha construido un edificio de doble planta, destinada la baja a nave o local industrial con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados; y la alta a vivienda, la cual ocupa una superficie de cien metros cuadrados, quedando la cueva con cobertizos a la espalda de la edificación, ocupando la superficie resto de cincuenta metros cuadrados. Linda al norte con propiedad de G. M. P.; Oeste o izquierda entrando con propiedad de E. M. A., Naciente o derecha de M. G. B.; y Sur o frontis con J. M. R., separado por camino público. Referencia Catastral: 7234503DS3173S0001KO». Registralmente esos linderos serían norte finca registral 8.110, oeste o izquierda finca registral 11.765, este o derecha entrando con doña M. G. B. y sur camino público.

En la instancia privada presentada, mediante la que se solicita la inscripción de la georreferenciación, se modifica su superficie, que ahora se dice que es de 260,48 metros cuadrados.

La finca registral la 8.110 de Gáldar, cuyo titular se opone a la inscripción de la georreferenciación y que colinda por el norte con la finca objeto del expediente, se describe como: «Urbana: en término municipal de Gáldar, donde llaman “(...)”, dos cuevas vivienda con cobertizo y solar anexo que todo mide doscientos metros cuadrados, lindando: Norte con terrenos del municipio de Gáldar, Este o espalda de M. G. B., Sur o derecha de E. M. A. y la finca segregada de la que esta es resto y vendida a F. M. P., Y al Poniente o frente barranquillo que separa el terreno propiedad del municipio de Gáldar. Referencia Catastral: 7234502DS3173S0001OO».

En el escrito de oposición de la colindante notificada opositora se describe la finca del mismo modo, pero se contiene una variación del lindero sur o frontis, que manifiesta que es una calle, desapareciendo la finca 11.765, lo que solo puede ocurrir por asignarse el patio descubierto a la finca registral 8.110. Los terrenos del municipio de Gáldar, que lindan registralmente al Norte, se manifiesta que ahora se sitúan a la espalda, con lo que coincide con el existente en el Registro. Pero, a la derecha ya solo linda con la finca 8.111, que es objeto del expediente cuya calificación motiva el recurso, desapareciendo el lindero de la propiedad de don E. M. A., que lindaba al sur con la 8.110 y que en la descripción registral de la finca 8.111 linda por oeste o izquierda.

En conclusión, la finca 8.110 de Gáldar, registralmente, no tiene salida a dicha calle, como ahora manifiesta el colindante opositor notificado. Sus linderos registrales serían por el Norte con terrenos del municipio de Gáldar, Sur la finca registral 8.111 (segregada de la finca 8.110) y la finca registral 11.765, Este o espalda finca de doña M. G. B. y poniente, Oeste o frente barranquillo que separa el terreno de su propiedad del municipio de Gáldar.

3. Tramitado dicho procedimiento, se presenta oposición por el colindante registral y catastral por el norte, doña M. C. M., alegando que la georreferenciación alternativa a la catastral aportada solapa parcialmente con la finca de su propiedad.

Como fundamento de su oposición alega que el promotor del expediente carece de título de propiedad para inscribir el exceso de cabida de sesenta metros cuadrados, que además están incluidos en la finca de su propiedad, lo que justifica con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde, según el colindante, con la finca registral 8.110, que tiene la referencia catastral inscrita, pero no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro. Alega la existencia de un pleito judicial en la que se declara la inexistencia de una servidumbre de luces y vistas de la finca 11.765 sobre la finca 8.110, a la que considera propietaria del patio descubierto. Además, aporta un informe del técnico don J. V. M. F.

El registrador deniega la inscripción pretendida por posibles dudas en la existencia de una invasión de la finca colindante, cuya titular se opone a la georreferenciación. Dichas dudas se basan en la georreferenciación catastral, que presenta la colindante

opositora, de resultado negativo y de la que resulta la invasión, según manifiesta la misma y en la existencia de una sentencia judicial no firme, en procedimiento seguido contra otro colindante de la finca de la que es titular la colindante opositora, pero que es ajeno al titular de la finca objeto del expediente, que no fue parte en el citado procedimiento. Dicho procedimiento es consecuencia, además, del ejercicio de una acción negatoria, sin que su objeto sea por tanto la asignación de titularidad controvertida alguna.

4. Procede, por tanto, analizar si se ha aplicado correctamente la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de los excesos de cabida, en virtud de la cual:

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

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

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

5. Procede, igualmente, determinar si se ha aplicado correctamente la doctrina de este Centro Directivo para la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, en virtud de la cual:

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

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

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

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la

Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Pero, cualquier oposición no puede convertir en contencioso el procedimiento, cuando la misma se base en argumentos contradictorios a los que resultan de los pronunciamientos registrales, que han de ser tenidos en cuenta para resolver el expediente.

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. El defecto debe ser mantenido.

El colindante opositor, si bien no aporta datos concluyentes, sin embargo, sí aporta una serie de indicios, certificado catastral, sentencia, que ponen de manifiesto la existencia de un claro conflicto que se encuentra judicializado, si bien es cierto que la sentencia aportada no produce efectos contra el promotor del expediente de georreferenciación, titular de la registral 8.111, por no haber sido parte en el proceso judicial, que justifican las dudas razonables del registrador.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.