

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3958** *Resolución de 25 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gijón n.º 5, 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. V. E., abogado, en nombre y representación de doña M. P. I. G. S., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gijón número 5, doña María Paz Pastora Pajín Collada, 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 escritura pública de herencia y segregación otorgada el día 26 de abril de 2022 ante el notario de Oviedo, don Luis Ignacio Fernández Posada, con el número 1.609 de protocolo, las hermanas doña M. P. y doña M. B. R. G. S, los hermanos don V. A. y don M. A. S. G. y doña M. J. F. G., «en su propio nombre, y además (...) en nombre representación de su hija (...) doña C. S. F.», completando su representación, como defensora judicial, doña M. A. C. procedieron a inventariar, aceptar y adjudicar la herencia de don V. G. G. Entre otras operaciones particionales, los comparecientes, como acto necesario para completar la partición y poder adjudicar la finca en la forma ordenada por el causante, procedieron a segregar la finca registral número 6.962 del archivo común del Registro de la Propiedad de Gijón número 1.

La finca se describía como «trozo de terreno procedente de la finca llamada (...) en Gijón; que mide dos mil ochocientos sesenta metros cuadrados aproximadamente. Linda: al Norte, con camino de servicio y con la carrera (...) al Oeste, en línea de dieciocho metros cincuenta centímetros, con resto de la finca de origen; al Este, en líneas de setenta metros sesenta centímetros, un metro setenta y cinco centímetros, y ocho metros doce centímetros, con resto de la finca de origen; y al sur, en líneas de cuarenta y un metros doce centímetros y cuatro metros con otra finca propiedad de Don F. S. B. y Doña M. D. S. M, de la que está separada por un regato de agua. Forma la parcela diez del polígono ciento dieciocho. Sobre dicho terreno existe una casa unifamiliar compuesta de una sola planta destinada a vivienda, que consta de vestíbulo, pasillo, comedor-estar, tres dormitorios, dos cuartos de baño y despensa; y ocupa una superficie cubierta de ciento cuarenta y nueve metros ochenta y tres decímetros cuadrados aproximadamente, y linda por todos lados con la finca donde se halla enclavada teniendo su frente al Sur, y destinándose el resto de dicha finca a labor».

Para poder practicar la segregación conforme a la realidad física, se actualizaba su descripción, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral con el correspondiente informe catastral de validación técnica de resultado positivo, en el que se decía que la finca tenía una medición de 3.021 metros cuadrados, con arreglo a los cuales se practicaría la segregación.

De ella se segregaba, con la correspondiente licencia de segregación, la siguiente porción: «Parcela 2: Sita en (...) en Gijón. Tiene una superficie de parcela neta de 998

metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: Norte: resto de la parcela matriz de la que procede. Sur y suroeste: Parcela 07, 7117007TP8271N0001PQ. Noroeste: Camino (...)».

Y quedando la finca resto, tras la segregación practicada, y habida cuenta la medición topográfica efectuada, descrita así: «Trozo de terreno procedente de la finca llamada (...) en Gijón; que mide 2.023 metros cuadrados aproximadamente. Linda: Norte: Camino (...) Suroeste: Parcela 2 segregada de esta. Este: Parcela 39, 7117039TP8271N0001PQ. Parcela 06, 7117006TP8271N0001QQ. Parcela 46, 7117046TP8271N0000XM. Y oeste: Camino (...) Sobre dicho terreno existe una casa unifamiliar compuesta de una sola planta destinada a vivienda, que consta de vestíbulo, pasillo, comedor-estar, tres dormitorios, dos cuartos de baño y despensa; y ocupa una superficie cubierta de ciento cuarenta y nueve metros ochenta y tres décímetros cuadrados aproximadamente, y linda por todos lados con la finca donde se halla enclavada teniendo su frente al Sur, y destinándose el resto de dicha finca a labor».

II

Presentada el día 26 de mayo de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gijón número 5, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento presentado Autoridad: Luis Ignacio Fernández Posada.

Población: Oviedo.

Fecha Documento: 26/04/2022.

N.º Protocolo/Autos: 1609/2022.

Datos Presentación N.º Entrada: 3845.

Asiento: 4000 Diario: 88.

Fecha Asiento: 26/05/2022.

Documento calificado: escritura de aceptación y adjudicación de herencias de los causantes don V. G. G. y su esposa doña M. A. S. G. y necesaria parcelación mediante segregación en dos parcelas, segregada y resto, de una finca radicante en este registro que es la finca registral 6962 del Archivo Común, autorizada en Oviedo el día 26 de abril de 2022 por el notario de esa ciudad, don Luis Ignacio Fernández Posada, presentada telemáticamente el día 26 de mayo de 2022, bajo el asiento 4000 del Diario 89 de este registro.

Operación objeto de calificación. La inscripción de la preceptiva base gráfica alternativa correspondiente a las referidas parcela [sic] 1 segregada y a la parcela 2 o resto de finca matriz, para lo que se aporta un Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral con validación positiva realizado por el Ingeniero Técnico en Topografía, Don M. M. A. del que resultan las coordenadas UTM de las parcelas resultantes.

Examinado el contenido de la referida escritura y el historial registral de la citada finca, resultan los siguientes:

Hechos.

Primero. Según el registro, la finca 6.962 del Archivo Común, / Código de la Finca Registral: 3302600044368 / inscrita en el folio 226 del Libro 1151 del Archivo Común adquirida por compra por los causantes, que procedía por segregación de otra mayor, tiene una superficie de dos mil ochocientos sesenta metros cuadrados, determinándose sus linderos con referencia a metros lineales tal y como así se describe en la propia escritura respecto de la [sic] fincas colindantes. Sobre dicha finca, los esposos causantes declararon en construcción una casa unifamiliar compuesta de una sola planta destinada a vivienda.

Ahora de la medición topográfica que se tuvo en cuenta para la parcelación que se dirá, resulta que actualmente su superficie es de 3021 metros cuadrados.

Segundo. En la escritura comparecen los herederos de los citados causantes, quienes aceptan las citadas herencias y como acto necesario para adjudicar la finca inventariada como n.º 7, única radicante en esta demarcación hipotecaria, manifiestan que han solicitado, previa medición topográfica de la finca, la pertinente Licencia del Ayuntamiento de Gijón, la cual les fue concedida por Resolución de 5 de enero de 2021 y en virtud de la misma proceden a parcelar la finca en dos independientes, mediante la segregación de la finca registral n.º 6.962 de una porción de terreno de 998 metros cuadrados –parcela 2–, quedando por tanto después de tal segregación, un resto de finca matriz la cual habida cuenta la reciente medición topográfica efectuada, mide 2023 metros cuadrados.

La necesidad de tal operación de modificación hipotecaria, viene dada porque la causante doña M. A., en su testamento había legado a una de sus hijas /M. P./ “previa división o segregación, una porción de la finca citada, equivalente al 66,95% de la total superficie de la finca que deberá de incluir sobre si la vivienda unifamiliar allí edificada” y “en comunidad con sus hermanos M. B., V. A. y M. A., una cuarta parte indivisa a cada uno de ellos sobre la restante superficie de la referida finca, sin inclusión de edificación alguna”.

Tercero. Puesto que se precisaba la previa rectificación de superficie de la finca matriz, para acomodarla a la que consta en la Licencia, para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, / ya que la notificación a los colindantes es un trámite esencial en los procedimientos de acreditación de un exceso de cabida para evitar que se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes /, se inició la tramitación del Procedimiento registral previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a los titulares colindantes catastrales que también son registrales en la forma y con el resultado que se indica en el apartado siguiente. Asimismo, se practicó la Anotación preventiva por imposibilidad, prevista en el artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria, a los efectos oportunos.

Cuarto. Practicadas las oportunas notificaciones en la forma que consta en el expediente se reciben las alegaciones siguientes:

1. Titular registral/catastral colindante: C. G., F.–Asimismo titular registral de la finca 10.240, inscrita en el folio 210 del Libro 146 de la Sección 3.ª, Tomo 2334 del Archivo

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir. Referencia/s catastral/es: 7117004TP8271N0001YQ; a través de la cual podrá consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, la representación gráfica de la que se solicita su inscripción.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la presente se le Notifica formalmente, como titular de la parcela cuya referencia catastral es 7117039TP8271N0001PQ, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, registral 6.962 BIS al folio 18 del Tomo 1.245 del Archivo Común, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada con base Alternativa (IVG) de esta finca.

Alegaciones presentadas el día 18 de agosto de 2022 con el contenido siguiente:

Frente a la pretensión de rectificar la descripción literaria de la finca para adaptarla a la representación gráfica alternativa que pretende el promotor inscribiendo así una cabida de 3021 metros cuadrados yo F. C. G. me opongo y expongo los argumentos siguientes:

1. Tanto la finca cuya descripción se pretende modificar como el resto de las parcelas colindantes que pudieran ser afectadas proceden de la misma finca matriz como obra en los libros de su registro.

De la finca matriz inicial que era la parcela 11 del polígono 118 finca registral 6.492 se fueron segregando porciones perfectamente delimitadas siendo los linderos de la finca matriz caminos de dominio público y otros lindes naturales como un regato con el que linda al sur la originaria finca matriz.

Siendo estos los linderos a priori me albergan dudas sobre si el exceso de cabida que se pretende inscribir invade el camino, el regato, o mi finca, lo que daría lugar a una doble inmatriculación.

Se adjunta en extracto copia de la escritura de segregación y venta a M. D. C. P. donde aparece delimitada la parcela original.

2. En otro orden de cosas si la cabida pretendida se debiera a errores de medición de la finca matriz la superficie que exceda de la superficie que en su día fue adquirida por la promotora del expediente conllevaría un perjuicio para los titulares de las otras fincas resultantes igualmente por segregación de la finca matriz, como sería mi caso. Se adjunta plano original de la parcela 11 del polígono 118.

3. Finalmente no estoy de acuerdo con la representación gráfica que obra en el catastro (comunicado en el 2008 al catastro) y que no es coincidente con la realidad, adjunto a este escrito se aporta informe de validación gráfica alternativa y coordenadas georreferenciadas de la parcela donde se observan solapes entre la gráfica catastral que presenta el promotor del expediente y la finca de mi propiedad por lo que me opongo al entender que con la pretensión alegada está invadiendo terreno de mi propiedad.

Acompaña como justificación de dichas alegaciones los siguientes documentos:

- 1) Plano de la finca matriz originaria.
- 2) Archivo GML
- 3) Informe pericial Fdo. J. C. G. Ingeniero Agrónomo-Colegiado (...)
- 4) Plano del levantamiento topográfico con coordenadas georreferenciadas.
- 5) Informe de validación gráfica con CSV (...) A través del cual se puede consultar en la sede catastral
- 6) Archivo Excel con las coordenadas georreferenciadas (...)

2. Titular registral/catastral colindante: C. P., M. D. Asimismo titular registral de la finca 10242, inscrita en el folio 215 del Libro 146 de la Sección 3.ª, Tomo 2334 del Archivo.

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir. -Referencia/s catastral/es: 7117004TP8271N0001YQ; a través de la cual podrá consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, la representación gráfica de la que se solicita su inscripción.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la presente se le Notifica formalmente, como titular de la parcela cuya referencia catastral es 7117006TP8271N0001Q, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, registral 6.962 BIS al folio 18 del Tomo 1.245 del Archivo Común, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada con base Alternativa (IVG) de esta finca.

Alegaciones presentadas el día 18 de agosto de 2022 con el contenido siguiente:

Frente a la pretensión de rectificar la descripción literaria de la finca para adaptarla a la representación gráfica alternativa que pretende el promotor inscribiendo así una cabida de 3021 metros cuadrados yo M. D. C. P. me opongo y expongo los argumentos siguientes:

1. Tanto la finca cuya descripción se pretende modificar como el resto de parcelas colindantes que pudieran ser afectadas proceden de la misma finca matriz como obra en los libros de su registro.

De la finca matriz inicial que era la parcela 11 del polígono 118 finca registral 6.492 se fueron segregando porciones perfectamente delimitadas siendo los linderos de la finca matriz caminos de dominio público y otros lindes naturales como un regato con el que linda al sur la originaria finca matriz.

Siendo estos los linderos a priori me albergan dudas sobre si el exceso de cabida que se pretende inscribir invade el camino, el regato, o mi finca, lo que daría lugar a una doble Inmatriculación.

Se adjunta en extracto copia de la escritura de segregación y venta a M. D. C. P. donde aparece delimitada la parcela original.

2. En otro orden de cosas si la cabida pretendida se debiera a errores de medición de la finca matriz la superficie que exceda de la superficie que en su día fue adquirida por la promotora del expediente conllevaría un perjuicio para los titulares de las otras fincas resultantes igualmente por segregación de la finca matriz, como sería mi caso. Se adjunta plano original de la parcela 11 del polígono 118.

3. Finalmente no estoy de acuerdo con la representación gráfica que obra en el catastro (comunicado en el 2008 al catastro) y que no es coincidente con la realidad, adjunto a este escrito se aporta informe de validación gráfica alternativa y coordenadas georreferenciadas de la parcela donde se observan solapes entre la gráfica catastral que presenta el promotor del expediente y la finca de mi propiedad por lo que me opongo al entender que con la pretensión alegada está invadiendo terreno de mi propiedad.

Acompaña como justificación de dichas alegaciones los siguientes documentos:

- 1) Plano de la finca matriz originaria.
- 2) Archivo.gml.
- 3) Informe pericial–Fdo. J. C. G. Ingeniero Agrónomo-Colegiado (...)
- 4) Plano del levantamiento topográfico con coordenadas georreferenciadas.
- 5) Informe de validación gráfica con CSV (...) a través del cual se puede consultar en la sede catastral
- 6) Archivo Excel con las coordenadas georreferenciadas (...)

3. Titular registral/catastral colindante: Esbelso S.L. –Asimismo titular registral de las fincas 12898 y 12900, inscritas en el folio 191 y 196 respectivamente del Libro 205 de la Sección 3.^a, Tomo 2641 del Archivo. Ambas forman una única parcela catastral con la referencia 7117007TP8271N0001P. Alegaciones presentadas el 22 de agosto con el siguiente contenido: (Fincas registrales N.º12.898 y 12.900). Referencia catastral 7117007TP8271N0001PQ.–

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir.–Referencia/s catastral/es: 7117004TP8271N0001YQ; a través de la cual podrá consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, la representación gráfica de la que se solicita su inscripción.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la presente se le Notifica formalmente, como titular de la parcela cuya referencia catastral es 7117007TP8271N0001P, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, registral 6.962 BIS al folio 18 del Tomo 1.245 del Archivo Común, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada con base Alternativa (IVG) de esta finca.

Alegaciones presentadas el 22 de agosto con el siguiente contenido:

(Fincas registrales N.º 12.898 y 12.900).

Referencia catastral 7117007TP8271N0001PQ.

Doña M. D. E. B., mayor de edad, casada, empresaria (...) en nombre y representación de la entidad mercantil de responsabilidad limitada denominada “Esbelso, S.L.”, de nacionalidad española y duración indefinida (...) Código CNAE 6820. Deriva la representación que ostenta, de su cargo de administradora única, en uso de las facultades que legal y estatutariamente le competen; cargo para el que fue nombrada, por tiempo indefinido, mediante acuerdo de la Junta General de la sociedad, de fecha 2 de diciembre de 1996, elevado a público mediante escritura autorizada, por el infrascrito notario, en Gijón, con fecha 20 de diciembre de 1996, bajo el número 4149 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil,

Manifiesta:

I. Que con fecha 27 de julio de 2022, mi representada recoge notificación del Registro de la Propiedad número 5 de Gijón, en su condición de posible afectado o interesado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificándole que se ha iniciado el expediente regulado en dicho artículo, con la finalidad de calificar si procede inscribir en el Registro de la Propiedad la representación gráfica georreferenciada.

II. Que en otra ocasión esta misma propiedad, el 26 de febrero de 2017, la gerencia inicia un procedimiento para subsanación de discrepancias en los límites de estas dos propiedades, iniciado por los titulares de esta parcela 04 de la manzana 17170 del Catastro de urbana de Gijón y colindante por el norte, para cambiar la cabida y límites de esta propiedad, expediente que fue desestimado. Se adjunta resolución.

III. Que mi mandante presenta y adjunta las coordenadas georreferenciadas de los límites de sus propiedades con referencia catastral 7117007TP8271N0001PQ y titularidad registrada el 29 de abril de 208 con los números de finca 12.898, de la sección 3.^a, folio 191, libro 205 tomo 2641 y la finca 12.900, de la sección 3.^a, folio 196, libro 205 tomo 2641.

Habiendo indicios de que la finca colindante a la de mi representada no esté registrando los límites correctos comparece en el plazo de los veinte días siguientes a la recepción de la citada notificación ante el Registrador para presentar las siguientes alegaciones

Primera. Mi mandante es titular de las fincas registradas el 29 de abril de 208 [sic] con los números de finca 12.898, de la sección 3.^a, folio 191, libro 205 tomo 2641 y la finca 12.900, de la sección 3.^a, folio 196, libro 205 tomo 2641, en el registro número 5 de Gijón.

Referencia catastral: 7117007TP8271N0001PQ.

Titular registral: Esbelso, SL.

Segunda. Las fincas propiedad de Esbelso SL, se encuentra perfectamente definidas y delimitadas en todos sus linderos: Muro perimetral de hormigón, cierre de bloque prefabricado, cierre metálico y cierre vegetal.

Tercera. La finca con código de la Finca Registral 33026000443683, linda al norte con mi mandante, tenía una referencia catastral 7117004TP8271N0001YQ y en la actualidad se tiene una nueva inscripción Sede electrónica del Catastro, de dos parcelas 04 y 48 de la manzana 17170 del Catastro de urbana de Gijón, se observa que los límites no coinciden con la realidad geográfica, dichas fincas están limitadas por cierre vegetal.

Cuarta. Se presentan informe con la medición topográfica, redactado y realizada por don J. C. G., Ingeniero Agrónomo colegiado (...) del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Asturias, con el fin de describir y validar los límites de las fincas de Esbelso SL y para justificar su situación topográfica georreferenciada.

Por lo tanto, y dado que las fincas procedentes de la segregación representan un límite no coincidente con el cierre vegetal que limita y separa las propiedades registradas, este alegante y propietario considera que el límite entre las propiedades mencionadas deberá ser ajustadas a la realidad.

Solicita: Que teniendo por presentadas las anteriores alegaciones y documentación que se acompaña, conforme a lo dispuesto en el art. 199 LH, se proceda por el Registrador a la denegación de la inscripción solicitada.

Documentos que se adjuntan:

- Resolución desestimada de Catastro del año 2017.
- Informe con la medición topográfica de la finca propiedad de Esbelso SL.
- Justificante del poder de representación de la sociedad.

4. Titular catastral colindante: V. R., C.

Información de la representación gráfica que se pretende inscribir. Referencia/s catastral/es: 7117004TP8271N0001YQ; a través de la cual podrá consultarse en la Sede Electrónica del Catastro, la representación gráfica de la que se solicita su inscripción.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la presente se le Notifica formalmente, como titular de la parcela cuya referencia catastral es 7117046TP8271N0000XM, y con relación a la finca de referencia arriba indicada, registral 6.962 BIS al folio 18 del Tomo 1.245 del Archivo Común, el Inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada con base Alternativa (IVG) de esta finca.

Alegaciones presentadas el 25 de agosto de 2022 con el contenido siguiente:

Única. Los límites propuestos por el colindante, puesto en relación al parcelario catastral actual, es coincidente con la realidad física de las parcelas.

Como elemento separador de las parcelas se encuentra un muro bien definido, motivo por el cual, la medición de la parcela colindante no supone en ningún caso la modificación de la realidad física de nuestra parcela, ni tampoco supone modificación de la superficie gráfica de la parcela 7117046TP8271N0000XM.

Se aportan fotografías del lindero afectado, donde se acredita el límite físico de las propiedades, que no debe de ser modificado en ningún caso, ni se autoriza ninguna actuación que pueda modificarlo.

Por todo ello, y una vez cotejada la realidad física de la parcela 7117046TP8271N0000XM con la delimitación propuesta para su inscripción, se constata que son coincidentes, por lo que no suponen una variación en la realidad física actual, lo que se pone de manifiesto a los efectos oportunos.

Quinto. Examinado el contenido de las alegaciones y los documentos con ellas aportados, se observa que tres de los colindantes registrales/catastrales alegantes, manifiestan su oposición basándose en una invasión de sus fincas, lo que ratifican con los levantamientos topográficos aportados, por lo que cumpliendo la doctrina derivada de varias Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública según la cual:

“En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) ‘la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes’.

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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

Pues bien, efectuada tal comprobación mediante la representación de las coordenadas en la aplicación registral homologada citada, superponiendo los archivos GML tanto de las referentes a las parcelas segregada y resto aportadas por los promotores del expediente, como los de las coordenadas correspondientes a las fincas de los colindantes oponentes aportadas con sus informes topográficos, se observa que los recintos de las fincas se solapan entre ellas o bien en algún caso dejan huecos entre ellas, supuesto no posible ya que además todos ellos son colindantes catastrales entre sí y así: La finca matriz con referencia catastral 7117004TP8271N0001YQ, solapa con la parcela catastral 7117039TP8271N0001PQ, en un área de 41,56 metros cuadrados; con la parcela catastral 7117006TP8271N0001Q, en un área de 14,83 metros cuadrados; con la parcela catastral 7117046TP8271N0000XM, en un área de 4,10 metros cuadrados; y con la parcela 7117007TP8271N0001PQ colindante, según su representación gráfica aportada implica un desplazamiento del lindero catastral y existe un hueco entre ellas lo que no es posible por razón de su colindancia.

En el presente caso resultan fundadas las dudas en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las siguientes circunstancias: a) Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria): la representación gráfica alternativa aportada comprende no sólo la finca objeto del documento sino también a tenor de los informes técnicos aportados, las colindantes. b) La existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones de los titulares colindantes, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de las fincas propuesta por el recurrente. Aunque, como señala el artículo 199, 'la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción', ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en 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'

El Registrador no está obligado a denegar el procedimiento por la mera oposición de los colindantes, y puede, tras valorarlo debidamente, proceder a la inscripción solicitada, pero cuando lo que se alega es una posible invasión de fincas ya inmatriculadas, y puesto que hay que rectificar previamente la superficie de la finca matriz, para proceder a la inscripción de las fincas resultantes de la segregación, el registrador ha de rechazar la inscripción, si bien, le cabe al promovente del expediente la posibilidad de instar el deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria, bien en escritura pública o bien por la vía de los Tribunales de Justicia.

Para la inscripción de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación de las fincas, resulta imprescindible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación

catastral gráfica y descriptiva cuando el acto inscribible consista en una de esas operaciones, por lo que procede también rechazar la inscripción de la segregación y adjudicación hereditaria en la forma expresada en las escrituras.

Por ello, previa valoración y ponderación de las alegaciones presentadas y la comprobación efectuada en la aplicación registral homologada, deniego la inscripción de la base gráfica alternativa solicitada respecto de las parcelas afectadas y en consecuencia, siendo un supuesto de los obligatorios previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la operación de parcelación vía segregación solicitada y de su identificación gráfica por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, y como consecuencia de ello la inscripción de la adjudicación de la parcela segregada y del resto a favor de legataria y herederos respectivamente en la forma realizada en la escritura.

Fundamentos de Derecho:

Los artículos 9, 10, 20, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de 29 de octubre de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y la doctrina derivada de diversas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, la de 28 de noviembre de 2016, la Resolución de 22 de noviembre de 2021, la de 18 de febrero de 2018, 22 de diciembre de 2021, la de 12 de enero, 25 de enero, 1 de marzo, 5 de abril y 29 de junio de 2022, o la de 2 de noviembre de 2021.

El art. 9 LH en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se "inmatricule una finca, o se realicen operaciones de... segregación.

El apartado 2 del art. 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Y conforme a la doctrina derivada de las diferentes Resoluciones reseñadas:

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Ha reiterado este Centro Directivo que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, por ello en el presente caso debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación 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. Cuando la delimitación gráfica de la finca no es pacífica, ni el registrador en el momento de calificar, ni mucho menos la DG en sede de recurso, puede resolver el conflicto entre los colindantes, pues dicho conflicto, en su caso, deberá ser resuelto por los tribunales. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en 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 fondos 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". 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).

Contra la precedente calificación, se podrá (...)

Gijón, a dieciséis de septiembre del año dos mil veintidós. La registradora María Paz Pastora Pajin Collada.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. E., abogado, en nombre y representación de doña M. P. I. G. S., interpuso recurso el día 7 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Con fecha 5 de enero de 2021 el Ayuntamiento de Gijón concedió Licencia de Parcelación a la madre de mi mandante, hoy fallecida, Dña. M. A. S. G., sobre la PC 04 Polígono 71170. Referencia catastral 7117004TP8271N0001YQ; Finca registral Finca 6.962, Folio 226 (según escritura), libro 1151, tomo 1151, Reg. 5 Gijón. Remarcar que la normativa urbanística municipal exige una superficie mínima de 3.000 m² para poder parcelar (...)

2. Para obtener la Licencia de Parcelación municipal, además del correspondiente Proyecto del Arquitecto R. T. G. (quien tramitó el expediente electrónico con el Ayuntamiento y quien recibió la notificación de la Licencia), se realizó un Levantamiento Topográfico, autoría de M. M. A., con su correspondiente Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral - CSV: (...)

Pues bien, en la superposición con cartografía catastral, además de la de mi patrocinada (como es lógico), tanto sólo resultó afectada la parcela colindante por el Oeste, de dominio público municipal, el Camino (...) Cuestión que fue subsanada, tras el correspondiente requerimiento del Ayto. (...), mediante el escrito (...) habiendo los padres de mi representada, D. V. G. G. y Dña. M. A. S. G., acordado una Cesión de Viales con el Ayuntamiento en el año 1975 (...)

Es decir, de la apreciación del IVG, se deduce, fácil y claramente que ninguna de las fincas colindantes por el Este con la finca de mi mandante, las cuatro titularidades de particulares (de Norte a Sur, parcelas catastrales 46, 06, 39 y 07), resultan afectadas, esto es, ninguna invasión o solape sobre las mismas se produce. Esta cuestión es de capital importancia.

3. El 26 de abril de 2022 se otorgó ante el Notario de Oviedo, D. Luis Ignacio Fernández Posada, al número 1609 de su Protocolo, Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencias y Necesaria Parcelación Mediante Segregación, en virtud de la cual mi representada, Dña. P., se adjudicó, en lo que aquí interesa:

– 100% en pleno dominio, previa división o segregación, una proporción de la finca ubicada en el Barrio (...), Gijón, con referencia catastral 7117004TP8271N0001YQ y registral 6962 del Registro de la Propiedad n.º 5 de Gijón, equivalente al 66,95% de la total superficie de la finca y que deberá incluir sobre sí la vivienda familiar allí edificada (que tiene aproximadamente unos 237 metros cuadrados). Equivalente a 2.023 m², esto es, el 66,95% de los 3.021 m² del total de la finca.

– Una cuarta parte indivisa (en comunidad con sus hermanos M. B., V. A. y M. A. sobre la restante superficie (sin inclusión de edificación alguna) de la referida finca catastral 7117004TP8271N0001YQ. Parcela en proindiviso cuya superficie asciende a 998m² o, lo que es lo mismo, al 33,05% de los 3.021m² de la finca matriz (...)

4. Presentada la Escritura de Herencia ante el Catastro, con fecha 11 de julio de 2022 y con efectos retrotraídos a 26 de abril de 2022, sin dar traslado ni trámite de audiencia a los colindantes (insistimos, porque ningún derecho se les conculca y ninguna invasión se produce sobre sus fincas) y en plena sintonía tanto con los términos de la Licencia Municipal, como con el Informe de Validación Gráfica tras el Levantamiento Topográfico efectuado, dicho organismo dictó sendos Acuerdos de Alteración de la Descripción Catastral (...), en virtud de los cuales se procede a segregar la parcela catastral original/matriz, creándose dos parcelas independientes: la PC 04 (...), con 2.023m², por un lado; y la PC 48 (...), de 998m², por otro.

Primero. Alegaciones de opositores.

La primera razón en la que se basa la calificación para denegar la inscripción es la "valoración y ponderación de las alegaciones presentadas"; en otras palabras, la oposición de tres de los cuatro colindantes particulares por el viento Este.

Uno de los colindantes (por el Noreste), concretamente el titular la PC 46. D. C. V. R., no sólo no se opuso a la solicitud de la promovente, sino que se conformó expresamente, en términos difícilmente más rotundos: "la medición de la parcela colindante no supone en ningún caso la modificación de la realidad física de nuestra parcela, ni tampoco supone modificación de la superficie gráfica".

Respecto a las oposiciones de los otros tres colindantes (PC 06, M. D. C. P.; PC 39, F. C. G.; PC 07, Esbelso S.L.), cabe remarcar los siguiente:

1. Ninguno de los tres aporta Título de Propiedad.
2. Ninguno de los tres aporta Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral.

3. Ninguna de las tres mediciones aportadas respeta el Catastro, particularmente, en la colindancia con la parcela de mi dicente, ni siquiera en su configuración anterior a la última modificación. La de mi cliente sí. La presunción catastral favorece a mi cliente y son los colindantes quienes, en su caso, tendrían la carga de desvirtuarla y no al revés.

4. Las superficies que arrojan las mediciones efectuadas en agosto de 2022 por dos opositores colindantes (1.533m² la finca del Sr. C. y 2.258 m², la de la Sra. C.) respectivamente) no coinciden con su superficie inscrita (1.487m² y 2.212,72 m²). El primero pretende ganar, a costa de la finca de mi patrocinada 46 m²; mientras que la segunda hace lo propio con 45,28 m²; esto es, 91,28 m² entre ambas. Quien invade la finca de mi patrocinada son los opositores a la inscripción registral y no al revés (...)

5. Uno de los opositores aporta un plano del año 1973 (...) en el que figuran las fincas en litigio, utilizado como base para proceder a realizar la segregación por aquél entonces. De la lectura del mismo, se desprende que la parcela cuya superficie arroja 3.774m² es la que hoy corresponde con las fincas registrales 10240, titularidad del Sr. C., y 10242, de la Sra. C. Pues bien, la suma de la superficie inscrita de ambas fincas (1.487 m², la primera; 2.212,72, la segunda), 3.699,72 m², tampoco coincide con la reflejada en el referido plano (3.774 m²).

6. Los Informes Periciales, consistentes en mediciones topográficas, aportados por los tres colindantes opositores, amén de estar todos firmados por el mismo autor, el Ingeniero Agrónomo J. C. G., están realizados en agosto de 2022, esto es, en fecha posterior a los dos Acuerdos de Alteración de la Descripción Catastral (...) Además, no se basan en ningún Título de Propiedad.

7. A mayor abundamiento, como los propios informes periciales indican, las parcelas se encuentran perfectamente delimitadas en la realidad física, constituyendo los límites exteriores de las fincas opositoras cierre perimetral, cierre vegetal y valla metálica. Lo que significa es que la finca cuya segregación se pretende no creció sobre el terreno, tan sólo se realizó una medición más acertada y ajustada haciendo uso de las herramientas vigentes, más modernas y sofisticadas, sin afectar a terceros.

8. Para sostener que la oposición de los colindantes es fundada y razonable, no basta con aportar unas mediciones o levantamientos topográficos de las características y en los términos de los aportados de contrario. Una simple medición no puede "vencer" o

prevalecer sobre la realidad física, el Informe de Validación Gráfica (...), el Certificado de Georreferenciación (...) y el Catastro (...)

9. En todo caso, los Títulos de Propiedad e inscripciones registrales de las partes no son lo suficientemente contundentes o claros para representar gráficamente las parcelas en "litigio". Nótese que se trata de Títulos antiguos, muy anteriores a la reforma catastral e hipotecaria del año 2015, sin la debida coordinación entre Catastro y Registro.

10. Entiende esta parte que la Registradora no debió abrir un procedimiento conforme al art. 199 LH cuando el Catastro ya estaba modificado con anterioridad, representando la división física de las parcelas resultantes de la segregación, la 04 (2.023 m²) y la 48 (998 m²). El trámite de audiencia, esto es, el traslado a los colindantes no era necesario. Lo que se pretende es la inscripción de una base gráfica que ya estaba perfectamente representada en el Catastro.

11. Ningún tipo de indefensión se generaría a los particulares accediendo el Registro a practicar la inscripción conforme a la solicitud efectuada; los titulares colindantes, de entender que se les afecta su derecho de propiedad (lo que esta parte rechaza, pues en nada ven afectada sus fincas), siempre tendrían expedita la vía judicial, a través del correspondiente proceso declarativo. Y/o promover los procedimientos a su alcance ante el Catastro.

12. En línea con lo anterior, los colindantes no obtienen ningún beneficio de la no inscripción de un incremento de cabida, y posterior segregación, de mi cliente basado en una correcta representación gráfica de la finca de mi patrocinado conforme a Catastro.

13. Mi representada (más bien, las personas de quién su derecho trae causa, sus padres) tiene inscritos en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Gijón, Finca 6962, 2.860 m². Pretende la inscripción de 3.021m², para posteriormente proceder a inscribir su segregación en dos (2.023 m² + 998 m²). Es decir, la diferencia de cabida entre lo actualmente inscrito y a lo que se aspira son 161m² o lo que es lo mismo, el 5,32%. El art. 9.b) Ley Hipotecaria, en uno de sus párrafos, establece que "Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes". Este es precisamente en el supuesto en el que nos encontramos.

14. La negativa del Registro a practicar la inscripción, si la Dirección General no lo "remedia", aboca a la parte que tiene "al Catastro de su lado" a pleitear. Cuando debería ser al revés. El objetivo de la reforma del año 2015 de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido del Catastro es la debida coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro. Aquí el Registro no se está guiando por dicha finalidad.

15. Los requisitos técnicos, periciales e "informáticos" no pueden convertir al Registro de la Propiedad en prácticamente un "imposible", cuando, con carácter general, el Registro es voluntario, potestativo, de carácter declarativo y no constitutivo. De facto, de mantenerse la denegación de la inscripción, en situaciones de conflictividad vecinal, como ocurre en el caso que nos ocupa, la trascendencia y alcance del Registro pasa a más que un segundo plano, dejando en la práctica la decisión en manos de los Tribunales. Basta con que un colindante aporte una medición, sin base en título alguno, sin respetar el Catastro. ni la realidad física, trazando los linderos a su conveniencia, con discrepancias flagrantes entre distintas superficies de sus propias fincas, para obligar al promovente a acudir a los Tribunales de Justicia.

16. Realizándose una debida ponderación de los intereses en juego, los del promovente, mi mandante, deben prevalecer sobre los de los opositores colindantes, a la luz de las pruebas y circunstancias concurrentes.

En consecuencia, la negativa a practicar la inscripción por parte del Registro no puede basarse en las oposiciones formuladas por tres de los cuatro los particulares colindantes en los términos expuestos, menos aun teniéndose en cuenta el resto de los argumentos hasta aquí invocados.

Segundo. Aplicación informática homologada.

La segunda razón por la que la Registradora deniega la inscripción es debido a la “comprobación efectuada en la aplicación registral homologada”.

Dicha aplicación informática registral fue homologada mediante la Resolución de 2 de agosto de 2016 de la y Dirección General de los Registros y del Notariado y se encuentra prevista en el art. 9 de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro.

La misma se configura como elemento auxiliar de calificación, añadiendo el referido precepto normativo que “Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación” (...)

De lo anterior se colige claramente que la representación gráfica obrante en el Catastro debe prevalecer sobre la que pudiera desprenderse de la citada aplicación informática. Y el Catastro, en su configuración actual, da la razón, inequívocamente, a mi patrocinada. Configuración catastral, insistimos, fijada mediante Acuerdos de 11 de julio y con fecha de efectos de 26 de abril de 2022 esto es, anterior tanto a los informes periciales de los colindantes opositores (agosto de 2022) y, lo que es aún más importante, anterior a la Calificación registral que aquí se recurre e incluso al traslado (no requerido) a los titulares colindantes.

“Comprobación” de la aplicación que, dicho sea de paso, no parece quedar muy claro en qué consistió con exactitud.

En consecuencia, la negativa a practicar la inscripción por parte del Registro no puede basarse en esta aplicación informática.

Por todo lo cual, solicito a la Sra. registradora de la Propiedad n.º 5 de Gijón que, habiendo por presentado este escrito, con documentos adjuntos (...), se sirva admitirlo, tener por interpuesto en tiempo y forma el recurso potestativo que contiene frente a la calificación expresada y, previos los trámites de ley, remitir todo lo actuado a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a la cual solicito que resuelva dicho Recurso estimándolo y ordenando a la Sr. Registradora que practique la inscripción requerida.

Otrosí digo. De conformidad con lo dispuesto en el art. 327, párrafo 6.º, Ley Hipotecaria, la Registradora podrá rectificar su propia calificación negativa y acceder a su inscripción.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio d, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022.

1. Realizada una segregación, como operación necesaria para culminar una partición en la forma ordenada por el causante, se procede a la segregación de la

finca 6.962 de Gijón, con previa actualización de la superficie, que de 2.860 metros cuadrados en el Registro pasa a 3.021 metros cuadrados en la georreferenciación alternativa presentada, la cual ha sido dada de alta en el Catastro.

Presentada la escritura en el Registro, el registrador procede a iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por tratarse de una segregación y ser la georreferenciación de las fincas circunstancia necesaria del asiento. En el desarrollo de su tramitación, se presentan alegaciones por tres de los cuatro colindantes notificados, alegando que la georreferenciación presentada invade la finca de su propiedad, lo que acreditan con informe topográfico.

La registradora, analizadas las oposiciones y consultada la aplicación registral homologada para el tratamiento de las bases gráficas del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, llega a la conclusión de que puede existir esa invasión de una finca ajena, lo que determina una contienda sobre el trazado de las fincas entre las fincas colindantes, razón por la cual deniega la inscripción.

La interesada recurre tal calificación alegando, básicamente que tal invasión no existe y que se han respetado las fincas de los colindantes, los cuales han presentado informes topográficos que no se basan en el título de propiedad, el cual no acreditan.

2. Antes de resolver el presente recurso, observada la realidad física, se observa que todas las fincas implicadas están perfectamente determinadas y delimitadas por vallados construidos y una cubierta vegetal, por lo que ninguna perturbación de hecho se ha producido en las fincas. Por lo que la controversia es solamente técnica o cartográfica, relativa a si la georreferenciación alternativa presentada se ajusta o no a la realidad.

Por ello, debe determinarse si la oposición implica que no se puede cumplir con la doctrina de esta Dirección General relativa a la inscripción de las rectificaciones de superficie, cuyo límite lo constituye la no alteración de la realidad física de la finca, amparada por el folio y la relativa a la inscripción de representaciones gráficas, reiterada en multitud de resoluciones como las de 5 de abril o 20 de junio de 2022, por la cual el registrador debe calificar si existe una posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debiendo decidir motivadamente según su prudente criterio, cuando haya oposición por algún interesado, sin que la sola formulación de oposición por algún colindante haga contencioso el expediente, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. Para ello, debe partirse de la descripción literaria de la finca 6.962 de Gijón, que mide 2.860 metros cuadrados en el Registro y que linda por norte con camino de servicio y con la carretera del Golf, al oeste en línea de 18,50 metros con el resto de la finca de origen, al este en línea de 70,60 metros, 1,75 metros, y 8,12 metros con el resto de la finca de origen y al sur en línea de 41,12 metros y 4 metros con otra finca propiedad de don F. S. B. y doña M. D. S. M., de la que está separada por un regato de agua. Parcela 10 del polígono 118. La parcela catastral correspondiente con la finca registral tiene una superficie de 2.950 metros cuadrados, según la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura y se aumenta a 3.021 metros cuadrados en la georreferenciación alternativa que se incorpora a la escritura, y que se acepta por el Catastro, tras el correspondiente procedimiento de subsanación de discrepancias, pues en el Catastro actual tiene una superficie de 3.021 metros cuadrados. Manteniéndose los linderos idénticos, estamos ante un problema de trazado de los mismos.

4. Habiéndose formulado alegaciones, la registradora basa en ellas sus dudas, entendiéndose que la inscripción de la georreferenciación, en los términos en que ha sido solicitada, puede suponer una perturbación de hecho, procede analizar cada una de las alegaciones efectuadas para determinar si han sido valoradas objetivamente en la calificación registral.

5. La primera alegación que se efectúa es la del titular registral de la finca 10.240 de Gijón y catastral de la parcela con referencia 7117039TP8271N0001PQ, que colinda

por el este con la finca objeto del expediente y tiene una superficie registral de 1.487 metros cuadrados y de 1.533 metros cuadrados antes de la alteración catastral producida por el procedimiento de subsanación de discrepancias de la parcela objeto del expediente, tras el cual ve reducida su superficie a 1.501 metros cuadrados.

La subsanación de discrepancias ya se solicitó en el año 2017 por parte del promotor del expediente, sin que la misma se diese de alta en Catastro, por oposición de los colindantes, como se acredita con una resolución del Catastro del año de 9 de junio de 2017, aportada por otro colindante, en la que se hace constar que el motivo de la no alteración es la oposición de los colindantes.

Sin embargo, en otra resolución de 11 de julio de 2022, se procede a realizar la alteración derivada de la segregación practicada en la escritura de aceptación y partición de herencia citada, sin referencia alguna a la notificación de los colindantes.

Respecto a la situación derivada de la superposición de la georreferenciación catastral actual sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, se observa cierto desajuste entre el trazado de los linderos de la georreferenciación y la pared que delimita ambas propiedades, la cual queda integrada en la parcela objeto del expediente, produciéndose un ligero solape con la delimitación geográfica de la finca colindante.

Razón por la cual, puede afirmarse que, en la oposición del colindante, que además alega que puede que no se respete el regato que delimita ambas propiedades, según resulta de la descripción registral, existe un conflicto latente sobre la delimitación del trazado del lindero, que se acredita con el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de la finca registral 10.240, de la que resultan solapes con la finca objeto del expediente.

6. La segunda alegación contraria a la inscripción de la georreferenciación se efectúa por el titular colindante por el este de la finca registral 10.242 y titular catastral de la parcela con referencia 7117006TP8271N0001QQ que tiene una superficie en Registro de 2.212 metros cuadrados y de 2.258 metros cuadrados antes de la alteración catastral producida por el procedimiento de subsanación de discrepancias de la parcela objeto del expediente, tras el cual aumenta su superficie a 2.272 metros cuadrados.

Con relación al procedimiento de subsanación de discrepancias, la situación es idéntica a la relatada en el número anterior, respecto a la otra finca registral colindante por el este.

Observada la cartografía catastral actualizada, superpuesta sobre la ortofoto resulta que la cartografía resultante de la parcela del colindante opositor, a pesar de recibir mayor superficie de la que tiene inscrita, se observa que la misma procede de un mal levantamiento cartográfico que determina un solape de la finca con la colindante por el sur, que no es objeto del presente recurso, y que sufre un pequeño solape por el oeste de la finca del colindante opositor (Este de la finca objeto del expediente), pues la georreferenciación del lindero no se adapta al trazado de la pared delimitadora de las dos propiedades.

Razón por la cual, existe un indicio de que la oposición del colindante determina la existencia de un indicio de controversia respecto al trazado del lindero, alegando además que puede que no se respete el regato que delimita ambas propiedades, según resulta de la descripción registral. Todo lo cual se acredita con informe topográfico, informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de la finca registral 10.242, de la que resultan solapes con la finca objeto del expediente.

7. El tercero de los colindantes notificados es el titular colindante por el sur de las fincas registrales 12.898 y 12.900 de Gijón, con una superficie registral de 7.484 y 140,50 metros cuadrados respectivamente y catastral de 7.525 metros cuadrados, conjuntamente, pues ambas se corresponden con la parcela con referencia: 7117007TP8271N0001PQ, teniendo una superficie de 7.367 metros cuadrados en el Catastro vigente, tras la alteración practicada en el año 2022, a pesar de que como dice el alegante, ya se opusieron a la misma en 2017, resultando de la medición topográfica

que aportan para acreditar su alegación, que la parcela tiene una superficie de 7.620 metros cuadrados.

Observadas las georreferenciaciones de las dos fincas, superpuestas sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, se observa que dicha superposición no es coincidente y que el lindero norte de la finca del colindante registral y catastral notificado y sur de la finca objeto del expediente no discurre regularmente sobre la cubierta vegetal que delimita las dos propiedades, sino que parece incluir parte de la finca del colindante opositor en la finca objeto del expediente, lo que determina la existencia de un conflicto latente sobre el trazado del lindero de ambas propiedades.

8. A la vista de todas las alegaciones resulta evidente que existe un conflicto latente en la delimitación y ubicación geográfica de las fincas implicadas, el cual también resulta del escrito de interposición del recurso, cuando afirma el recurrente: «La presunción catastral favorece a mi cliente y son los colindantes quienes, en su caso, tendrían la carga de desvirtuarla y no al revés», para posteriormente afirmar: «Quien invade la finca de mi patrocinada son los opositores a la inscripción registral y no al revés».

Esta afirmación no puede ser mantenida por esta Dirección General dada su inexactitud.

Ciertamente, los datos del Catastro se presumen exactos, en los términos de la legislación del Catastro, pero ello debe entenderse sin perjuicio de los pronunciamientos registrales, que en cualquier caso tienen preferencia (cfr. artículo 2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), los cuales hablan de la existencia de un regato delimitador de la finca objeto del expediente con las colindantes por el este, que no se aprecia en la georreferenciación aportada.

La propia reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 junio, parte de la posible inexactitud de los datos catastrales, permitiendo el uso de georreferenciaciones alternativas a la catastral, en caso de inexactitud de esta. Es decir, para destruir esa presunción de exactitud basta la alegación del colindante en la que declare que hay perturbación en la delimitación de su finca o parcela.

Por otro lado, el alta de la alteración catastral no produce ningún efecto jurídico, al carecer el Catastro de la función de control de legalidad, que en el campo inmobiliario corresponde a los registradores de la propiedad, al ejercer su función de calificación registral.

Por lo que, para destruir esa presunción de exactitud basta, tanto a efectos catastrales, la oposición de colindante, a diferencia de lo que ocurre en ámbito registral, donde la oposición de los colindantes ha de ser valorada, por el registrador, al ejercer su función registral, como reiteradamente ha declarado esta Dirección General.

Ello implica que el alta en el Catastro de una subsanación de discrepancias, al amparo del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no produce efecto registral alguno, si presentado el correspondiente título en el Registro, no se produce la inscripción, al calificar negativamente el registrador la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación, una vez valoradas las alegaciones de los colindantes notificados.

Solo esa inscripción produciría el efecto de la legitimación registral, a la que se refiere el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, único principio que determina la inversión de la carga de la prueba en juicio, a diferencia de lo que afirma el recurrente en su escrito de interposición del recurso.

Debe recordarse que la certificación catastral no constituye un título de propiedad.

9. 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. Por ello, es inexacta la afirmación del recurrente cuando afirma que la notificación a los colindantes no era necesaria en el presente caso. Lo era en la medida en que la registradora, al observar en la aplicación homologada ciertas incoherencias al

superponer la georreferenciación alternativa aportada con la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, decide notificar a los colindantes.

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 fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

10. En el presente caso, ninguna de las fincas implicadas tiene su georreferenciación inscrita, por lo que siendo su descripción literaria inscrita previa a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pueden adolecer de una relativa imprecisión, al no apoyarse en datos georreferenciados.

Ello determina que no sea de aplicación, como pretender el recurrente, el párrafo cuarto del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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». Lo que procede es aplicar el segundo inciso del párrafo cuarto, cuando dispone: «En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Por tanto, todas las descripciones literarias de las fincas carecen de la presunción de delimitación y ubicación geográfica, que otorga la inscripción de la georreferenciación.

Por lo que, existiendo alegaciones de los titulares colindantes notificados, que además de serlo de las parcelas catastrales indicadas, son titulares registrales de las fincas que se corresponden con la identidad de dichas parcelas, su oposición debe ser especialmente valorada por el registrador, al resultar su oposición mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, como declaró este Centro Directivo en la Resolución de 22 de noviembre de 2022, entre otras.

Y, valoradas por la registradora la oposición de los tres titulares colindantes notificados y comprobadas en su aplicación homologada, a la que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, llega a la conclusión de la posible existencia de una controversia sobre la delimitación de la finca, que le lleva a efectuar una calificación negativa.

Esta actuación es ajustada a Derecho, conforme a lo que declaró esta Dirección General en la Resolución de 23 de mayo de 2022, entre otras, al estimar justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación.

Alegaba el colindante notificado que la georreferenciación de su finca entraba en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200 de la misma ley o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria. Dicha calificación

no puede considerarse temeraria, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022. si la misma se apoya en el artículo 199: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

No puede mantenerse la afirmación del recurrente cuando señala que la actuación del registrador ha sido contraria al objetivo de la coordinación del Catastro con el Registro que persigue la Ley 13/2015, puesto que esta coordinación ha de conseguirse mediante unos procedimientos y con el cumplimiento de unos requisitos que no se producen en el presente caso.

11. Tampoco puede mantenerse por este Centro Directivo la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, cuando afirma que «la representación gráfica obrante en el Catastro debe prevalecer sobre la que pudiera desprenderse de la citada aplicación informática», afirmación que extrae como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo décimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria cuando dispone: «Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. De lo anterior se colige claramente que la representación gráfica obrante en el Catastro debe prevalecer sobre la que pudiera desprenderse de la citada aplicación informática. Y el Catastro, en su configuración actual, da la razón, inequívocamente, a mi patrocinada».

La afirmación es inexacta, puesto que se refiere a la salida de la publicidad registral gráfica con efectos jurídicos de las fincas cuya georreferenciación está inscrita y coordinada con el Catastro.

Pero, en el presente caso nos encontramos ante una georreferenciación no inscrita, la cual no es coherente con la realidad física, una vez superpuesta la misma sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, de la que derivan una serie de incoherencias con la realidad física, que también resultan de la descripción literaria de las fincas colindantes.

La registradora ha utilizado la aplicación homologada del artículo 9 para fundamentar su calificación, utilizándola adecuadamente, pues la capa de fincas identificadas geográficamente tiene valor auxiliar de calificación registral. Que no pueda expedirse publicidad registral de las mismas no quita que esa información contenida en la aplicación homologada carezca de valor para fundar la calificación de una georreferenciación, que como reconoce la propia Ley 13/2015 puede contener inexactitudes.

12. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho.

Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo

la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Además, como declaró esta Dirección General en la Resolución de 14 de septiembre de 2022, procede denegar la base gráfica cuya inscripción se pretende, aunque en la realidad física no se produzca la invasión de una finca colindante, pues lo decisivo a la hora de determinar si procede la incorporación de una base gráfica es si ésta cumple con los márgenes de tolerancia que permitirían su incorporación sin afectar, y esto es lo importante, a otra georreferenciación inscrita. En definitiva, estamos, dice la Dirección General, ante una cuestión puramente técnica, que debe resolverse con archivos electrónicos GML coherentes (y ello, recalca, aunque la realidad física sea indiscutible).

13. También carece de exactitud la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso cuando afirma: «La negativa del Registro a practicar la inscripción, si la Dirección General no lo “remedia”, aboca a la parte que tiene “al Catastro de su lado” a pleitear. Cuando debería ser al revés».

Y es inexacto, porque caben otros medios para evitar el pleito, pues como declara para casos como el presente el párrafo quinto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

También pueden los interesados acudir a la conciliación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria. Todas ellas factibles en el presente caso, mejorando la precisión de la georreferenciación objeto del expediente, para adecuarla a la realidad física, que no ha sido perturbada.

Y en último término siempre quedará expedita la vía judicial correspondiente, conforme declara el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, cuando declara que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Por todo ello, procede confirmar la nota de calificación registral recurrida, y sin que competa a la registradora al calificar o a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya dijo la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

Por todo lo razonado hasta ahora, 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, 25 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.