

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17010 *Resolución de 3 de julio 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 Baza, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, por dudas en la identidad de la finca por modificación de su configuración geométrica.*

En el recurso interpuesto por don F. B. R. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Baza, don José Antonio Jiménez Rubio, por la que se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, por dudas en la identidad de la finca por modificación de su configuración geométrica.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada en Baza el día 5 de noviembre de 2019 por la notaría de Baza doña Isabel Martí del Moral, con el número 1.140 de protocolo, don F. B. R., actuando en nombre y representación de su hijo don S. B. V., manifestaba ser propietario, por haberlas adquirido por diversos títulos de las fincas registrales número 4.721 y 4.722 de Baza. En uno de esos títulos, se manifestaba que las fincas registrales 4.721 y 4.722 de Baza se correspondían con la parcela con referencia catastral 18024A01900750000GD. Sin embargo, ahora manifestaba en el título citado que la referencia catastral de la parcela que se correspondía con la identidad de la finca registral 4.721 de Baza no era la anterior, sino que se correspondía con la realidad física de la parcela con referencia catastral: 18024A019001910000GG, solicitando la inscripción de su georreferenciación con las correspondientes modificaciones descriptivas. Se acompañaba a dicho título un acta de manifestaciones otorgada el día 4 de enero de 2023 ante la notaría de Baza, doña Juana Motos Rodríguez, con el número 17 de protocolo.

II

Presentada el día 9 de enero de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Baza, retirada el día 30 de enero de 2023 y devuelta el día 15 de febrero de 2023, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada en el día de hoy por José Antonio Jiménez Rubio, Registrador de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, la precedente escritura autorizada por Isabel Martí del Moral, Notaría de Baza, el día 05 de noviembre de 2019, protocolo número 1140/2019, en unión de un acta de manifestaciones autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notaría de Baza, el cuatro de enero de dos mil veintitrés, protocolo número 17, que fueron presentadas por F. B. R., el día 09 de enero de 2023, con el número de entrada 56/2023, y que originó el asiento 824 del Diario 87, retiradas el día 30 de enero y devueltas el 15 de febrero de 2023, en unión de una instancia suscrita ante mí, por F. B. R., en representación del titular registral, S. B. V., según acredita mediante escritura de poder autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notaría de Baza, el 11 de agosto de 2006, protocolo número 1225, que se acompaña, junto a una nota simple

negativa de que, a nombre de Don V. L. T. J., no consta, en este registro, finca alguna inscrita.

Tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos:

1. La precedente escritura fue objeto de presentación bajo el asiento 1.389 del Libro Diario 81 y calificada negativamente el día 22 de enero de 2.020, por dudas en la identidad de su geometría y las alegaciones interpuestas por el colindante J. M. T. J.

En la citada acta de manifestaciones realizadas por Don F. B. R., en representación de Don S. B. V., se reitera en la descripción pretendida de la finca 4.721 de Baza, se incorporan fotografías aéreas de distintas fechas de la zona en la que se ubica la parcela catastral que se manifiesta que se corresponde con la finca registral 4.721, y se recoge el testimonio de dos testigos, en relación a la posesión por los sucesivos propietarios de la mencionada finca.

2. Según el registro, la finca 4.721 de Baza consta inscrita por primera vez el 18 de abril de 1.942, si bien consta, en la propia inscripción, que dicha finca estaba inscrita con anterioridad a la destrucción de los libros del Registro de la Propiedad en la Guerra Civil, con fecha 21 de enero de 1.930, según resultaba de la nota al título de la escritura de 30 de agosto de 1.919, que se presentó para su reinscripción.

Dicha finca aparece con una cabida de 1.509 metros cuadrados, contando como linderos al Este el camino (...), y herederos de A. C. L.; al Oeste y Norte los herederos de R. V.; y Sur los sucesores de R. M., interpuesto un brazal. Esta descripción se ha mantenido desde entonces inalterada en el Registro, sin que conste previamente suspendida ninguna modificación de la misma en las 21.^a inscripciones de las que consta el historial registral de la misma.

3. Se pretende ahora, de nuevo, la modificación de la descripción de la finca registral, para adaptarla a la descripción de la parcela catastral 191 del polígono 19 de Baza con referencia catastral 18024A019001910000GG.

Esta parcela tiene una superficie de 4.143 metros cuadrados, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenida de la sede electrónica del catastro el 04 de enero de 2.023, con C.S.V. (...), que se incorpora al acta de manifestaciones mencionada anteriormente.

Dicha delimitación física de la finca ya se solicitó mediante la escritura autorizada por Doña Isabel Martí del Moral de 5 de noviembre de 2.019, con el número de protocolo 1.140, y que se presentó en el Registro bajo el asiento 1.389 del Libro Diario 81, y que fue objeto de denegación, tras la tramitación del correspondiente expediente del artículo 199, por nota de calificación de 22 de enero de 2.020.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración:

1. artículos 18, 19 bis, 99 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario; artículos 9, 199, 201 Ley Hipotecaria

2. Teniendo en cuenta lo establecido en los artículos anteriormente mencionados, se deduce del artículo 9 LH, que la delimitación física de las fincas registrales es

obligatoria en aquellos negocios jurídicos que impliquen modificación física del terreno, pero también que la especificación física, mediante la incorporación de la base gráfica georreferenciada de una finca registral, puede solicitarse igualmente con motivo de cualquier otro negocio jurídico, o incluso, como en este caso, como operación independiente. En todo caso, remite para la incorporación de dichas bases gráficas, a la tramitación de los procedimientos previstos en el título VI de la LH, que se nombra de “de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”.

La incorporación de la base gráfica georreferenciada, puede suponer, además, como en el caso calificado, una modificación de la superficie y linderos de la finca registral.

En todo caso, tanto en el referido artículo 9, como los artículos 199 y 201, se establece la posibilidad de que dicha incorporación de base gráfica, y, por lo tanto, en su caso, las modificaciones que la misma implicase sobre la finca registral, se rechacen de manera motivada por el Registrador.

Con carácter general, el artículo 9 establece la posibilidad del rechazo a la incorporación al folio real de la base gráfica georreferenciada, siempre que “se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita”. Para la apreciación de dichas dudas, se remite la ley al “prudente criterio” del Registrador, a la vista de las circunstancias del caso y de los indicios que pudieran derivarse de las mismas. Según reiterada doctrina de la DGSJFP, establecida en resoluciones como la de 16 de enero de 2018, y otras muchas, las dudas pueden fundarse, entre otros motivos, en que se pretenda encubrir negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

En todo caso, las modificaciones en la descripción de la finca registral que conllevaría la incorporación de la base gráfica georreferenciada de la misma, sólo es posible, si dichas modificaciones responden al concepto estricto de exceso de cabida. Según numerosas resoluciones de la DGSJFP, como las de 17 de octubre de 2014, 21 de marzo de 2016 o la de 20 de abril de 2021, y muchas otras, “el 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”, que o bien no consta inscrita con anterioridad con lo que habría que inmatricularla previamente para después agruparla, o bien consta inscrita en otras fincas registrales, de las que habrá que segregarla para después incorporarla a la finca cuya modificación se pretende mediante la presentación de los títulos pertinentes.

De todo ello se deduce que la no consideración de una modificación en la descripción de la finca como mero exceso de cabida, y el rechazo a la incorporación de la base gráfica georreferenciada que se corresponde con dicha modificación pretendida, deben ir de la mano.

Por su parte, la resolución de la DGSJFP de 16 de enero de 2018 permite que las dudas sobre la identidad de la finca inscrita, con la nueva descripción pretendida, se manifiesten al comienzo del procedimiento evitando trámites y gastos innecesarios. Además, ha de recordarse, que, en este caso, ya se tramitó un expediente del artículo 199 que tuvo por objeto la misma base gráfica catastral cuya inscripción se pretende ahora, y que acabó con resultado negativo.

3. Entre los indicios que concurren, en el caso concreto al que se refiere este acuerdo de calificación, para rechazar las pretensiones del solicitante, se encuentra el hecho de que la finca registral consta desde su inicio con la misma cabida y descripción, reflejándose en el registro una superficie de 1.905 metros cuadrados, pretendiéndose, ahora, que ésta aumente hasta los 4.143 de la parcela 191 del polígono 19.

Si bien la doctrina y la DGSJFP han señalado que no hay límite cuantitativo para la utilización de los procedimientos de los artículos 199 o 201 LH, se hace difícil pensar en el encaje de un aumento de superficie de tal magnitud (217,4%), en el estricto concepto de exceso de cabida que la propia DGSJFP ha establecido, y al que me he referido anteriormente.

Además, se ha producido una modificación en los linderos. En la descripción de la finca registral, el lindero norte y oeste son el mismo y en el sur se hace referencia a la existencia de un brazal interpuesto con su colindante. En la descripción que se pretende, y que se corresponde con la que resulta de la certificación catastral que se acompaña, ha desaparecido la referencia al ramal y los linderos norte y oeste ya no son el mismo. Si bien, estas variaciones podrían responder a modificaciones en las fincas que constituían las lindes, como se deriva de la evolución del terreno y de las parcelas catastrales, y como se atestigua con los documentos gráficos que se acompañan a este acuerdo, parece responder más a una agregación de superficie a la que originariamente constituía la finca registral.

Como se observa con bastante claridad, de las fotografías aéreas consultadas por mí como la Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1977-83 y Ortofoto Digital Color de Andalucía 2006-2007 (a modo de ejemplo), a través de la herramienta auxiliar de calificación de bases gráficas, en interconexión con el visor de información geográfica de Andalucía REDIAM (que puede consultarse en la web <https://portalrediam.cica.es/VisorRediam/>), así como de otras incorporadas por el propio interesado en al acta de manifestaciones que se acompaña, la superficie que actualmente está ocupada por la parcela 191 del polígono 19, parece estar conformada por dos trozos de terreno diferentes en cuanto a su labor y su cultivo: uno al sur, de terreno inculto y delimitado por hileras de árboles, cuyos linderos norte y oeste parecen ser la misma finca (atendiendo a su cultivo y configuración), y cuya superficie aproximada se asemejaría a la de la finca registral 4721 de Baza; y otro al norte, que parece labrado y plantado de con una arboleda que parece continuar y ser homogénea con la que consta en el lindero oeste de la anterior. Esta configuración del terreno se mantiene prácticamente inalterada, al menos hasta el año 2011 y solo aparece alterada mediante el vallado de la superficie de la actual parcela catastral según la ortofotografía del PNOA de 2019 (coincidente con la fecha de creación de la parcela catastral).

[se insertan imágenes]

Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1977-83 (medición aproximada de 1900 m²).

Ortofoto Digital Color de Andalucía 2006-2007 (medición aproximada de 1900 m²).

Ortofoto Digital Color de Andalucía 2010-11.

Ortofoto PNOA actual (alteración de la parcela).

Por otro lado, dicha parcela catastral, consultada la sede electrónica del Catastro, tuvo su origen en 2019. Previamente, la superficie que ahora la integra, estaba incluida dentro de la parcela 75 del mismo polígono, por lo que, no puede justificarse la modificación de la cabida exclusivamente en la existencia de una parcela catastral, a nombre del titular registral de la finca a modificar, pues, en ningún momento, la parcela catastral ha tenido una superficie, al menos, aproximada a la que, desde 1.919, tiene la finca registral, por lo que la creación de dicha parcela catastral, así como la pretendida modificación de la finca registral, puede deberse, no tanto a un exceso de cabida, sino a la existencia de parte de dicha superficie sin inmatricular en el Registro, o a la realización de negocios traslativos o modificaciones de entidades hipotecarias.

En cualquier caso, y aunque se entendiese que la modificación de superficie pretendida, no responde más que a la corrección de un error en la superficie de la finca registral, la base gráfica cuya incorporación se solicita, parece incongruente con la realidad resultante de la consulta, a través de la herramienta auxiliar de calificación de bases gráficas, puesto que parece exceder de la superficie delimitada por el vallado que aparece en las ortofotografías consultadas, como se ha hecho constar en el informe de denegación de inscripción de base gráfica que se adjunta.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota (...)

Baza, ocho de marzo del año dos mil veintitrés. El Registrador (firma ilegible), Fdo. José Antonio Jiménez Rubio.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. B. R. interpuso recurso el día 12 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Debe, en primer lugar, aclararse el íter adquisitivo documental de la finca registral n.º 4.721 de Baza por parte del promotor del presente expediente, y ahora recurrente ante la Dirección General, a fin de recopilar los antecedentes de los datos descriptivos de esta finca que justifican su identidad con la base gráfica catastral ahora pretendida.

Mediante escritura otorgada en Baza ante su notaria doña Juana Motos Rodríguez, d. S. B. V. compró a la sociedad Transportes Ismanol S.L., el pleno dominio de dos terceras partes indivisas de la finca registral n.º 4.721 de Baza, de la que no se facilitó referencia catastral alguna.

Posteriormente, mediante escritura otorgada el 17 de junio de 2015 ante la notario de Baza doña Isabel Martí del Moral, el mismo compró a d. M. P. R. y otros el pleno dominio de dos novenas partes indivisas de la misma finca, en la que se manifestó que junto con la finca registral n.º 4.722 formaban la parcela catastral 18024A01900750000GD.

Y finalmente, mediante escritura otorgada en Baza ante la misma notaria el 14 de diciembre de 2018, S. B. V. compró a S. Y. M. y M. E. D. el pleno dominio de la restante novena parte indivisa de la misma finca registral n.º 4.721, y en ella se manifestó que dicha finca registral se correspondía con la subparcela c de la entonces referencia catastral 18024A01900750000GD, con lo que el comprador ya integraba su pleno dominio.

En esta última escritura se manifestó por los comparecientes que no podían determinar si existía identidad entre la realidad física correspondiente [sic] a la finca registral n.º 4.721 y la parcela catastral indicada, dado que tan solo se correspondía con una subparcela de la misma.

Ante esta situación, y a fin de completar su descripción literaria acreditando su ubicación y delimitación gráfica, en escritura otorgada ante la misma notario de Baza doña Isabel Martí del Moral el 5 de noviembre de 2019 para la incorporación al registro de la base gráfica catastral de la finca de su propiedad n.º 4.721 de Baza, el titular registral

S. B. V., mediante apoderado, manifiesta que a día de hoy, dicha finca registral se corresponde con una parcela catastral ya individualizada con la referencia 18024A019001910000GG.

Segundo.—En segundo lugar, vamos a establecer la correspondencia de los distintos momentos adquisitivos señalados en el número anterior con el reflejo catastral de la finca adquirida por d. S. B. V., a fin de demostrar el error en que incurre el registrador al afirmar en su nota de calificación que, “como se obserba [sic] con bastante claridad, de las fotos aéreas consultadas por mí (...) la superficie que actualmente está ocupada por la parcela 191 del polígono 19, parece estar conformada por dos trozos de terreno diferentes en cuanto a su labor y a su cultivo: uno al sur (...) y otro al norte que parece labrado y plantado con (sic) una arboleda que parece continuar y ser homogénea con la que consta en le lindero oeste de la anterior”; o cuando dice que “la creación de dicha parcela catastral, así como la pretendida modificación de la finca registral, pueden deberse, no tanto a un exceso de cabida, sino a la existencia de parte de dicha superficie sin inmatricular en el Registro, o a la realización de negocios traslativos o modificaciones de entidades hipotecarias”.

Como ya se ha dicho, tanto en la escritura de junio de 2015 como en la de diciembre de 2018, se manifestó por los distintos vendedores y por el comprador que la finca transmitida (recuérdese que eran distintas participaciones indivisas de la registral 4.721 de Baza) era en ese momento parte de la parcela catastral 18024A01900750000GD, concretamente su subparcela c.

Pues bien, de un mero examen de dicha subparcela c en los antecedentes en catastro de un determinado inmueble, debe concluirse con total evidencia que dicha subparcela se correspondía con la integridad de la única finca adquirida mediante el íter señalado. Y dicha única finca, como en todas las escrituras se manifestaba bajo pena de falsedad en documento público por los más de cinco transmitentes, es la registral n.º 4.721 de Baza.

Y debido a que la correspondencia de dicha finca se establecía tan solo con el recinto delimitado por una determinada subparcela, nunca con la parcela catastral 75 en su integridad, se tramitó por d. S. B. V. el correspondiente procedimiento de alteración catastral, acreditando con los títulos adquisitivos señalados en el párrafo anterior y con los medios técnicos necesarios, la realidad física de la finca registral n.º 4.721, a fin de obtener su correcto reflejo catastral.

Este procedimiento de alteración catastral concluyó con el alta de una nueva parcela, la 18024A019001910000GG, cuya certificación [sic] catastral descriptiva y gráfica sirve de base al presente procedimiento registral.

Tercero.—Vamos ahora a continuar el análisis de las dudas que, en cuanto a la identidad de la finca registral y la parcela catastral, señala el registrador en su nota de calificación.

3.1 En primer lugar alega “que la finca registral consta desde su inicio con la misma cabida y descripción, reflejándose en el Registro una superficie de 1.905 metros cuadrados, pretendiéndose, ahora, que ésta aumente hasta los 4.143 de la parcela 191 del polígono 19. (...) Se hace difícil pensar en el encaje de un aumento de superficie de tal magnitud (217,4%), en el estricto concepto de exceso de cabida”.

Como tiene declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la regulación legal de los expedientes para la rectificación de la superficie inscrita (arts. 199 y 201 LH) no contiene una limitación expresa sobre cuál sea el aumento o proporción de aumento máximo admisible en dichos procedimientos.

Por ello, en resolución de 23 de noviembre de 2022 (el exceso de cabida que resultaba de la base gráfica catastral presentada en el caso resuelto cuadruplicaba la cabida inscrita, de 150 m² pasaba a 607 m²) admite su inscripción, al concurrir las siguientes circunstancias: no haberse opuesto colindantes; acreditarse la nueva cabida con certificación catastral; no haber cambio de linderos fijos; tratarse de una finca inscrita hace cuarenta años con una descripción meramente literaria; no haberse producido sucesivos cambios descriptivos en la cartografía catastral; y no fundamentar el

registrador, más allá de la propia enunciación de la duda, los motivos sobre posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes.

Como resulta claramente de lo ya dicho y de lo que se dirá, tales circunstancias también concurren en el presente caso: la oposición del colindante no ha de ser admitida por tratarse de un mero colindante catastral sin título inscrito y cuya oposición no queda justificada (como se verá en el último párrafo del punto 4 siguiente); se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica; no se alteran los linderos fijos, como se demuestra en el número siguiente 3.2; como dice el propio registrador, se trata de una finca inscrita por primera vez el 18 de abril de 1942 (aunque en realidad su descripción es mucho más antigua, como también reconoce el registrador), es decir, inscrita hace mucho más de cuarenta años con una descripción meramente literaria; no se han producido sucesivos en catastro puesto que dicha finca registral n.º 4.721 se ha identificado en los sucesivos títulos adquisitivos del promotor con la subparcela c de la referencia catastral 18024A01900750000GD, subparcela que no consta en los antecedentes catastrales que haya sufrido cambio descriptivo alguno (como quedó acreditado en los números 1 y 2 anteriores); y no fundamenta realmente el registrador su creencia sobre posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes (como resulta de lo expuesto en estos números 3 y 4).

3.2 En segundo lugar, continúa el registrador, “se ha producido una modificación de sus linderos”.

Ciertamente, esta consideración no merece mucha atención, ya que sería disparatado que la finca conservara sus linderos literarios después de más de 80 años; parece que al registrador extraña la actualización de los linderos particulares, pues apela a que “esta descripción se ha mantenido desde entonces inalterada en el Registro”. En cualquier caso, el único lindero fijo que presenta la finca (el camino [...]) se mantiene al este como desde la primera vez que la misma se describió en registro.

3.3 En tercer lugar, el registrador observa en fotos aéreas de distinta procedencia que “la superficie que actualmente está ocupada por la parcela 191 del polígono 19, parece estar conformada por dos trozos de terreno diferentes en cuanto a su labor y su cultivo: uno al sur, de terreno inculco y delimitado por hileras de árboles, cuyos linderos norte y oeste parecen ser la misma finca (atendiendo a su cultivo y configuración), y cuya superficie aproximada se asemejaría a la de la finca registral n.º 4.721 de Baza; y otro al norte, que parece labrado y plantado con una arboleda que parece continuar y ser homogénea con la que consta en el lindero oeste de la anterior”.

Esta argumentación también carece de fundamento, pues es evidente que una misma finca puede estar repartida entre varias porciones con cultivos distintos o incluso distintos destinos (agrícola y edificatorio, por ejemplo); son muy habituales las parcelas [sic] catastrales divididas en subparcelas por los distintos usos de sus diferentes porciones. Y también carece de sentido pretender vincular la mitad norte que describe el registrador con la finca situada al oeste por el mero hecho de que parece continuar y ser homogénea con ella. Lo relevante en este caso debe ser que la finca adquirida por d. S. B. V. se corresponde con una determinada subparcela catastral desde su adquisición y sin que haya sufrido alteración en catastro el recinto de suelo que engloba dicha subparcela, por mucho que su cultivo se parezca al de otra finca colindante; lo cual es también totalmente normal puesto que los pagos rústicos suelen estar destinados a un mismo cultivo (en este caso olivos de regadío).

3.4 Por último, que la parcela catastral haya tenido su origen en 2.019 no puede tampoco ser considerada una argumentación [sic] seria, pues como se ha visto ya repetidas veces la parcela 18024A019001910000GG ha sido dada de alta en catastro para reconocer independencia catastral a una finca registrada desde 1.942, que ocupaba la parte más oriental de la primitiva 18024A01900750000GD, puesto que tiene su lindero fijo en registro al este con el camino de Zújar, y que se correspondía [sic] con un recinto bien definido en el histórico catastral e identificado como una subparcela inalterada.

Cuarto.—Debe también contestarse a la calificación negativa del mismo registrador de 22 de enero de 2020, dado que, aunque este recurso no se presenta contra dicha nota, lo cierto es que aparece vinculada por el registrador a la que ahora es recurrida.

En dicha nota de 2020, se suspendió la base gráfica pretendida, como resalta el registrador en la nota recurrida, “por dudas en la identidad de su geometría y las alegaciones interpuestas por el colindante J. M. T. J.”.

En la contestación a dicha expresión del registrador, debe partirse de la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, que resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022 termina exigiendo que “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.”

Aunque ninguna de las dos notas aclara cuáles son esas “dudas en la identidad de la geometría” que aprecia el registrador, en la primera de dichas notas parece referirse a ellas al decir que “examinada la geometría catastral y superpuesta con la cartografía del PNOA, se observa que la parcela catastral 18024A019001910000GG, ha sido creada en catastro recientemente, existiendo dudas sobre la geometría a inscribir”; sin que haya más referencia a dichas dudas en aquella escuetísima nota de calificación.

Aparte de lo ya explicado en cuanto a la reciente alta en catastro como independiente de la referida parcela, es evidente que la base gráfica presentada, como base catastral que es, no puede dejar “dudas sobre la geometría a inscribir”, y que la no motivación de este defecto por el registrador, por un mero principio de proscripción de la indefensión (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011), lo deja sin efecto alguno.

En cuanto a las alegaciones interpuestas por el colindante J. M. T. J., en la misma nota de 2020 se decía que “dicho señor no aparece como titular registral, no obstante aporta copia de escritura de herencia (...) de 2017 (...) por fallecimiento de su padre (...) por la que adquiere el pleno dominio de una finca rústica en el pago del (...), término de Baza, con 9.584 metros cuadrados, que se corresponde con la citada parcela catastral 18024A01900750000GD, pendiente de inmatricular”.

En dicha escritura de partición los herederos manifiestan, en cuanto al título de adquisición de dicha finca por su padre, que carecía de él por haber sido una compraventa verbal; aunque ahora, según la nota de calificación de 2020, “manifiestan” en sus alegaciones ante el registrador “que se correspondería” con una de las fincas compradas por su padre en una escritura de 1923, aunque su cabida sería de 8.788 metros cuadrados. Es de señalar también, que la parcela catastral 75 tuvo en catastro la cabida de 9.584 metros únicamente cuando comprendía también la subparcela c, de modo que si verdaderamente la finca que heredó el colindante J. M. T. J. tuviera esa cabida, la finca registral n.º 4.721 de Baza dejaría de existir y su recinto físico integrado en una parcela catastral no inmatriculada.

Aparte del disparate de que con ello el registrador estaría afirmando la prevalencia del pronunciamiento catastral y negando totalmente el registral (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28/02/2023 publicada en el BOE Lunes 20/03/2023 que reconoce la preferencia del Registro frente al Catastro), reconociendo eficacia a un título no inscrito sobre otro registrado, lo cierto es que las alegaciones del colindante no están fundamentadas.

Por último, debe recordarse también la doctrina de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública relativa a que la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta.

Pero la cuestión cambia si quien se opone es un titular registral, pues en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración. Como literalmente dice la resolución de 20 de junio de 2022, “además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil,

'los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero' y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado 'si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito', como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que 'el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 08/11/2022 publicada en el BOE el 02/12/2022.

En su virtud, suplico al Registro.–Que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y dentro del plazo conferido tenga por formulado Recurso contra la nota calificadora desfavorable del Sr. Registrador de Baza de fecha 08 de marzo de 2023 y notificada en fecha 20 de marzo de 2023, acordando estimar el recurso interpuesto en su integridad y procediendo a la georreferenciación alternativa en base a la fundamentación jurídica expuesta en el fondo del presente escrito.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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, 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, 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 10 y 22 de noviembre de 2022 y 23 de febrero y 30 de marzo de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación catastral, que se declara correspondiente con la finca registral 4.721 de Baza, con su consiguiente rectificación descriptiva, el registrador suspende su inscripción, sin iniciar la tramitación del citado expediente, por dudas en la identidad de la finca, que resumidamente son:

– Que la misma solicitud ya fue objeto de presentación anterior, tramitándose el expediente del artículo 199, denegándose la inscripción por oposición de un colindante catastral notificado.

– Que la finca registral 4.721 de Baza consta desde su inicio con la misma cabida y descripción, reflejándose en el registro una superficie de 1.509 metros cuadrados, pretendiéndose, ahora, que se aumente su superficie hasta los 4.143 metros cuadrados que tiene la parcela 191 del polígono 19, diferencia superficial equivalente al 217,40%, que hace difícil su encaje en el concepto de exceso de cabida que maneja la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

– Que se ha producido una modificación en los linderos, pues en el lindero sur se hace referencia a la existencia de un brazal interpuesto con su colindante y en la descripción que se pretende inscribir la referencia al ramal desaparece, por lo que puede existir una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que ahora se pretende inscribir en el mismo.

– Que se atestigua con los documentos gráficos acompañados al título que lo que existe, parece responder más a una agregación de superficie a la finca registral, alterando la realidad física amparada por el folio registral. Así en la ortofoto aérea de Andalucía de los años 1977 a 1983 se observa que la parcela está integrada por una zona que no está plantada por árboles en toda su extensión y tiene una superficie bastante menor de los 4.143 metros cuadrados, pudiendo acercarse a la superficie de la finca 4.721 de Baza, que era de 1.509 metros cuadrados. Geometría que se mantiene en la ortofoto digital de Andalucía de los años 2006 y 2007, pero ya en la de 2011 incluye dentro de la misma una porción de terreno por el lindero norte. Ambas porciones de terreno en 2019 dieron origen a la parcela 191 del polígono 19, entendiéndose el registrador que «la superficie que ahora la integra, estaba incluida dentro de la parcela 75 del mismo polígono, por lo que, no puede justificarse la modificación de la cabida exclusivamente en la existencia de una parcela catastral, a nombre del titular registral de la finca a modificar, pues, en ningún momento, la parcela catastral ha tenido una superficie, al menos, aproximada a la que, desde 1.919, tiene la finca registral, por lo que la creación de dicha parcela catastral, así como la pretendida modificación de la finca registral, puede deberse, no tanto a un exceso de cabida, sino a la existencia de parte de dicha superficie sin inmatricular en el Registro, o a la realización de negocios traslativos o modificaciones de entidades hipotecarias».

2. El recurrente, en su escrito de interposición el recurso relata en primer lugar el íter adquisitivo de la finca registral 4.721, con sus títulos inscritos, declarando en uno de ellos que la parcela 75 del polígono 19 se correspondía con la identidad de las fincas 4.721 y 4.722. Posteriormente, en otro título se declara que la finca 4.722 se corresponde con la parcela con referencia catastral 18024A01900750000GD. Finalmente, se manifiesta en otro título que se corresponde con la subparcela c) de la parcela con la referencia catastral citada, la cual origina posteriormente la parcela con referencia catastral 18024A01900191000GG. El recurrente declara que dicha parcela solo puede corresponderse con la finca registral 4.721 de Baza, sin que sea obstáculo la diferencia superficial del 217,40%, pues la Dirección General no fija ninguna limitación, ni que la descripción de la finca se haya mantenido inalterada, ni que la parcela catastral se haya creado en 2019, ni que se hayan modificado los linderos, pues son linderos personales, que se han actualizado, permaneciendo el único lindero fijo por el este. Esta afirmación, siendo cierta, queda matizada en el presente caso por la tramitación previa de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se tramitó en 2020 y finalizó con calificación negativa, sin que se aporte ahora nueva documentación que requiera de nueva notificación a los colindantes. Afirma el recurrente que la oposición del colindante en aquel expediente carecía de la virtualidad suficiente, puesto que se trataba de un titular catastral de finca no inmatriculada. En el Registro la finca tiene una descripción meramente literaria, sin ninguna referencia catastral inscrita, pues las declaraciones sobre la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral no fueron calificadas positivamente por los registradores competentes.

3. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse de nuevo la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica

georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, máxime cuando el registrador en su nota de calificación invoca la calificación negativa de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria anterior, que se basó en una alegación del colindante, en el que decía que la zona que se pretendía inscribir el promotor del expediente, ahora recurrente, era de su propiedad, lo que evidenciaba un conflicto latente sobre la titularidad de la franja de terreno.

4. Respecto a la decisión del registrador de no iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado ya anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022, tramitado en su día expediente del artículo 199 y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día. Esta doctrina no viene alterada por la presentación del acta de manifestaciones, otorgada el día 4 de enero de 2023 por la notaria de Baza, doña Juana Motos Jiménez, con el número 17 de protocolo, en la que dos testigos se limitan a declarar que son conocedores de la posesión pacífica y no interrumpida de la finca, tal y como se describe en el Catastro, por parte del promotor del expediente. Dicha afirmación no varía las circunstancias del anterior expediente, puesto que la posesión como hecho no tiene acceso al Registro (artículo 5 de la Ley Hipotecaria) y si se ha producido una usucapión de ese dominio, es el juez competente quien ha de declararla en el juicio correspondiente instado por el usucapiente.

5. Respecto al origen de la parcela catastral, que se crea en 2019 y que el recurrente solicita su inscripción, por corresponderse con la realidad de la finca 4.721 de Baza, como bien dice el recurrente en su escrito de interposición del recurso, los pronunciamientos registrales tienen prevalencia sobre los catastrales, por lo que la resolución que origina la parcela con referencia catastral 18024A019001910000GG no puede imponerse como descripción de la finca, pues como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 30 de marzo de 2023, el resultado del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

6. Determinadas estas cuestiones previas, para resolver el presente recurso, debe partirse de la descripción de la finca en el folio registral, que es la siguiente: «Rústica: Trance de tierra con cabida de una fanega igual a quince áreas y nueve centiáreas de riego en el pago (...), término de Baza, que linda, Levante camino (...), y herederos de A. C. L., Poniente y Norte herederos de R. V., y Sur herederos de R. M., interpuesto un brazal». Ahora se describe como: «Rústica: Trance de tierra con cabida de 4143 metros cuadrados en el pago (...), término de Baza, que linda, Levante o Este camino (...), Sur J. M. T. J. (parcela 75), Norte A. P. H. (parcela 71) y M. R. N. P. (parcela 72) y Oeste J. M. T. J. (parcela 75) y M. R. N. P. (parcela 72)».

7. Determinadas las mismas, debemos analizar si las dudas formuladas por el registrador en la nota de calificación son objetivas y están fundamentadas, cumpliéndose

la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, 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)». En el presente caso, el registrador se remite a las dudas sobre la geometría de la finca y la oposición del colindante don J. M. T. J., el cual entendía que la realidad física del exceso de cabida, que se pretendía inscribir en la finca 4.721, se correspondía con una finca adquirida por su padre en escritura pública del año 1923, estando integrada dicha superficie en la parcela 75 del polígono 19, desapareciendo como consecuencia del expediente catastral de subsanación de discrepancias realizado en 2019, del cual deriva la parcela 101 del polígono 19. El recurrente alega que, de ser cierta esa afirmación, la realidad física de la finca 4.721 de Baza no existiría. Esta afirmación del recurrente no puede mantenerse, puesto que la franja de terreno discutida es la que se sitúa entre la finca 4.721, en su configuración original y la parcela 75 del colindante que alega, por lo que estamos, como indica el registrador en su nota de calificación, ante una posible modificación de la geometría de la finca, sin cumplirse con los requisitos jurídicos adecuados para ello.

«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». El registrador ha expresado en su fundamentada nota de calificación que la duda resulta de la modificación de la geometría de la finca, lo que justifica con un análisis de diferentes ortofotografías públicas, de las que se observa esa modificación en la geometría de la finca, a la que se agrega una porción de terreno por el lindero norte. Ello provoca la oposición del colindante por el lindero Norte. La utilización de este material por el registrador respeta la doctrina de esta Dirección General, en cuanto que, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2023, es admisible la utilización por el registrador, como herramienta informática meramente auxiliar, de las representaciones gráficas de que disponga.

Con ello el registrador acredita que no se cumple con la doctrina de este Centro Directivo sobre las rectificaciones de superficie, 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». Por tanto, en el presente caso, lo que se pretende es la

introducción de una nueva realidad física que no fue la amparada por el folio registral, cuando se practicó el asiento.

«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». En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria, la cual no se apoya en ningún dato catastral, alegando el recurrente que su realidad física se corresponde con la georreferenciación de una parcela catastral, que se origina en 2019, agregando parte de la parcela 75 a la 191 que se crea, provocando una enorme desproporción respecto a la superficie inscrita.

«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». En el presente caso el registrador basa su calificación no solo en la oposición del colindante catastral notificado, sino también en otra serie de circunstancias, que le llevan a dudar de la identidad de la finca, que analizamos posteriormente.

Ciertamente, como dice el recurrente, no puede determinarse si ha habido o no modificación de linderos, puesto que la desaparición del ramal por el lindero Sur no afecta a las dudas en la identidad de la finca, las cuales se producen por el lindero norte. Pero, es cierto que el colindante por el norte se opone en el expediente anterior, por considerar que se le está privando de una franja de terreno de la propiedad de su padre, desde 1923. Ello determinaría la existencia de una contienda sobre el trazado del lindero, que no puede resolver el registrador en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 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». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Carecen de consistencia las afirmaciones del recurrente cuando afirma en su escrito de interposición del recurso que el colindante opositor notificado es titular de una parcela catastral, que no es titular registral, pues la finca no está inmatriculada, puesto que este alega un título de propiedad no inscrito, por lo que tiene legitimación para oponerse, pues esa oposición determina un indicio de un conflicto latente sobre la delimitación de la titularidad dominical sobre una franja de terreno, que debe resolverse por acuerdo de los

colindantes, en un deslinde o conciliación conforme al 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 previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o por medio de procedimiento contencioso entre ellos, resuelto por el juez.

«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». En el presente caso, el registrador funda sus dudas en el carácter inalterado de la descripción de la finca desde su inscripción, en la desproporción de la superficie que se pretende inscribir con la que consta en la posible modificación de la geometría, en la modificación de linderos y en la oposición del colindante.

Respecto al carácter inalterado de la descripción de la finca, considera el recurrente que no es un argumento adecuado, por el carácter literario de la descripción. Sin embargo, si analizamos detenidamente la nota de calificación del registrador, esa descripción inalterada en el Registro se contrapone a los cambios en la geometría de la finca, que resulta del estudio de la titulación jurídica, donde las declaraciones sobre la alteración de la realidad física de la finca son constantes y de la documentación gráfica histórica que aporta, lo que ha de conllevar, necesariamente, dudas en la identidad de la finca.

Respecto a la desproporción de entre la superficie registral y la que ahora se solicita, si bien es cierto, como declara el recurrente que la Dirección General no ha señalado límite a esa desproporción, en la Resolución de 23 de noviembre de 2022 señala las circunstancias que deben concurrir para poder inscribir una diferencia superficial de tal magnitud, que son: no haberse opuesto colindantes; acreditarse la nueva cabida con certificación catastral, no haber cambio de linderos fijos; tratarse de una finca inscrita hace cuarenta años con una descripción meramente literaria; no haberse producido sucesivos cambios descriptivos en la cartografía catastral, y no fundamentar el registrador, más allá de la propia enunciación de la duda, sus dudas sobre apropiación de terrenos colindantes o sobre posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes. Cuatro de esos requisitos no se dan en el presente caso, pues hay oposición de colindante en expediente anterior, sucesivos cambios descriptivos en la cartografía catastral, como se declara en el título calificado, posible encubrimiento de operaciones jurídicas de incorporación de terrenos colindantes y fundamentación objetiva y razonada del registrador sobre las dudas en la identidad de la finca.

Respecto a la modificación de la geometría resulta acreditada por el registrador con la incorporación a la nota de las sucesivas ortofotos públicas de Andalucía de las que resulta esa modificación de la geometría. Esa modificación es la que ocasiona la oposición del colindante, que si bien, no puede hacer contencioso el supuesto, por si sola, puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundamentar su oposición. Por ello no puede calificarse de temeraria la calificación registral recurrida si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por el colindante que se opone, como declaró la Resolución de 7 de septiembre de 2022. Por ello, no puede compartirse la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, cuando declara: «Aparte del disparate de que con ello el registrador estaría afirmando la prevalencia del pronunciamiento catastral y negando totalmente el registral (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28/02/2023 publicada en el BOE Lunes 20/03/2023 que reconoce la preferencia del Registro frente al Catastro), reconociendo eficacia a un título no inscrito sobre otro registrado, lo cierto es que las alegaciones del colindante no están fundamentadas». El registrador no está negando la realidad registral de la finca 4.721, sino su existencia en los términos que resultan del Registro, que son distintos de la realidad física de la georreferenciación catastral cuya inscripción se solicita.

8. 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 como la de la finca 4.721 de Baza, se infringiría el principio de especialidad, que exige claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, imprecisión en la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad, pudiendo introducir una inexactitud en los libros registrales. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, y al mismo tiempo se imposibilitaría la inmatriculación de la parcela 75 del polígono 19, si así lo decide su titular dominical, pues la inscripción en el Registro de la Propiedad es rogada y voluntaria.

Ello determina, como consecuencia necesaria en el presente expediente, la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas colindantes no inmatriculadas, sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en 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, 3 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.