

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26570 *Resolución de 30 de noviembre 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 Ferrol, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don R. B. T. y doña M. M. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couso, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de la descripción de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 3 de abril de 2023, con firma ratificada ante el registrador en la misma fecha, don R. B. T. doña M. M. L., como titulares registrales de la finca registral número 37.622 del término municipal de Ferrol, declarando que la referencia catastral correspondiente con la identidad de su finca es 5988812NJ5158N0001DD, con una superficie gráfica de 1.503 metros cuadrados, y acompañando su certificación catastral descriptiva y gráfica, solicitaban la rectificación de la superficie de la finca y la inscripción de la georreferenciación catastral, por coincidir con la realidad física de la finca.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ferrol, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación Negativa de la instancia suscrita en Ferrol el día tres de abril de dos mil veintitrés por don R. B. T. y esposa doña M. M. L., presentada el tres de abril del año dos mil veintitrés bajo el asiento 1.334 del Diario 148, de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución.

Se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta instancia suscrita Ferrol el día tres de abril de dos mil veintitrés por don R. B. T. y esposa doña M. M. L., en el que los citados cónyuges, titulares de la finca registral 37622, solicitan la inscripción del exceso de cabida sobre la referida finca de su propiedad, así como la inscripción del a base gráfica, en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica, referencia catastral 5988812NJ5158N0001DD, que se acompaña.

Dicha finca registral número 37622 consta inscrita en este Registro en el folio 18 del tomo 1.256, libro 434 de Ferrol, inscripción 6.^a a nombre de don R. B. T. y esposa doña M. M. L., con carácter ganancial, con la superficie de mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados –1.256m²–.

En la instancia presentada, dichos cónyuges, tal y como se ha expresado, solicitan la inscripción del exceso de cabida en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica que aportan y en la que consta una superficie gráfica de mil quinientos tres metros cuadrados –1.503m²–.

La diferencia entre la superficie inscrita –1.256m²– y la que se pretende inscribir –1.503m²– es superior al 10 % y, por ello, con fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, se inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria –concretamente en el párrafo 1.º– llevándose a cabo las actuaciones previstas en el mismo, recogidas en el expediente 34 del legado de Bases Gráficas del año dos mil veintitrés, cerrado con fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés, firmado por mí el mismo día veinticuatro de agosto con CSV (...).

De dicho expediente resulta, entre otros extremos:

– La notificación a los colindantes registrales de la finca 75.511, don A. U. A. y a su esposa doña M. D. N. B. N. y de un derecho de Servidumbre sobre la finca objeto del expediente.

– Con fecha treinta de mayo de dos mil veintitrés, doña M. R. B. L. presenta telemáticamente en este Registro –bajo el número de entrada 5.411/2023–, en representación de don A. U. A. y doña M. D. B. N. y autorizada por los mismos –según escrito firmado en Madrid el 29 de mayo de 2023, que se acompaña–, escrito de alegaciones a efectos de formular y formalizar oposición a la solicitud de inscripción gráfica de la finca objeto del expediente, por suponer la misma una alteración de delimitación de fincas contraria a disposición contenida en escritura pública y acuerdo entre partes no susceptible de modificación unilateral, acompañándose:

– Levantamiento planimétrico de cinco fincas sitas en el lugar “(...)” o “(...)”, parroquia (...) en este ayuntamiento de Ferrol, a requerimiento de don R. B. T., don A. U. A. y don J. M. B. N., realizado con fecha 12 de enero de 2016 por “Entyl Ingenieros, S.L.”, en el que don J. C. T. M., Ingeniero Agrónomo, colegiado con el número (...) en el C.O.I.A.G., certifica la superficie y linderos de cada una de las cinco fincas propiedad de los solicitantes del levantamiento planimétrico, acompañándose plano de localización y planimetría.

– Copia de escritura de compra otorgada el 9 de julio de 2015 ante el notario de Ferrol don Bruno Otero Afonso, número 1.646 de protocolo en la que don R. B. T. y doña M. M. L. compran a doña M. C. N. I. y a los hermanos B. N., la finca 37622, constando en dicha escritura una “Aclaración de la situación de la finca”, con croquis firmados por los intervinientes en el contrato de compraventa.

– Copia de sentencia 146/2022 –juicio verbal número 977/2021– del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, de 10 de junio de 2022 –que no es firme–, firmada por doña Elvira Méndez Ibias, Magistrada-Jueza del referido Juzgado -a instancia de doña M. B. N. y don A. U. A., contra doña M. M. L. y don R. B. T., en la que se tienen en cuenta los pactos a los que se había llegado en la escritura citada en el punto anterior, y en la que se recogen los referidos croquis, si bien la sentencia se refiere a las servidumbres que gravan y gozan las fincas propiedad de los demandantes y demandados.

– Escrito firmado en Madrid el 29 de mayo de 2023 por don A. U. A., en el que el mismo y doña M. D. B. N., autorizan a doña M. R. B. L., colegiada (...) del ICA de Ferrol, a la tramitación de dichas alegaciones.

– Con fecha 7 de julio de 2023 don J. B. N. y doña M. T. T. F. presentan en este Registro de la Propiedad un escrito firmado en Ferrol con fecha 7 de julio de 2023 –que motivó la entrada número 6.941/2023–, en el que hacen constar que están totalmente de

acuerdo en la inscripción tanto de la representación gráfica catastral de la finca, como a su superficie de 1.503 metros cuadrados y coordenadas U.T.M.

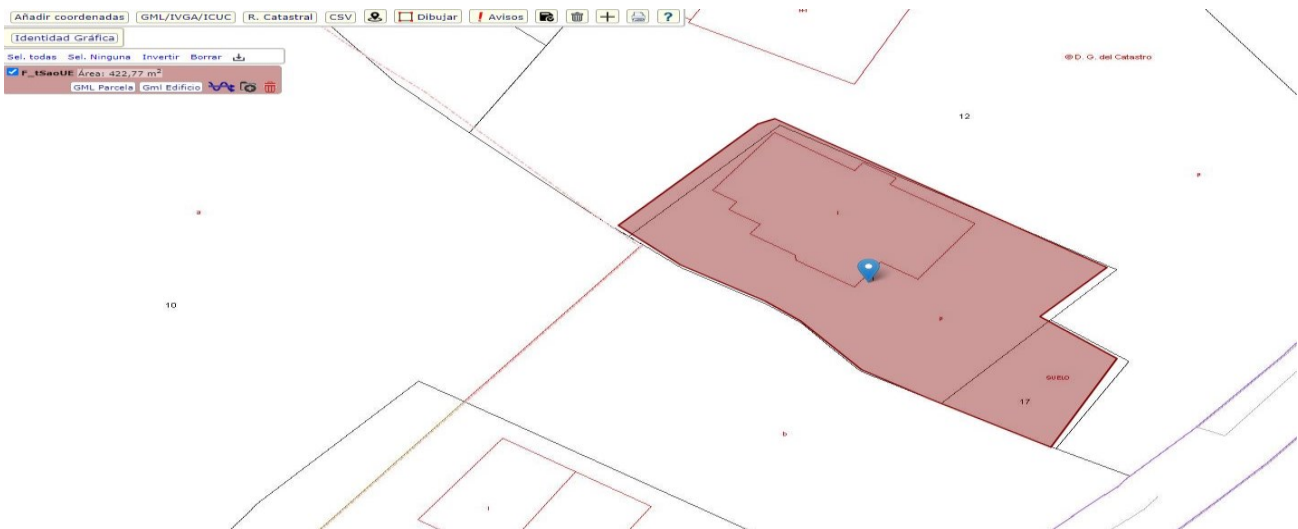
– Con fecha 19 de julio de 2023 se requiere a don A. U. A. y doña M. D. B. N., de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública de 10 de noviembre de 2022 (en concordancia, en su caso, con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) concediendo un plazo de 10 días para que subsanen la documentación presentada en este Registro el 30 de mayo de 2023 referenciada anteriormente, advirtiéndoles que, de no hacerlo así, se les tendrá por desistidos de la presentación de dichos documentos.

– Con fecha 7 de agosto de 2023 es devuelta por Correos por “Ausente reparto”, la notificación efectuada a don A. U. A. y doña M. D. B. N.

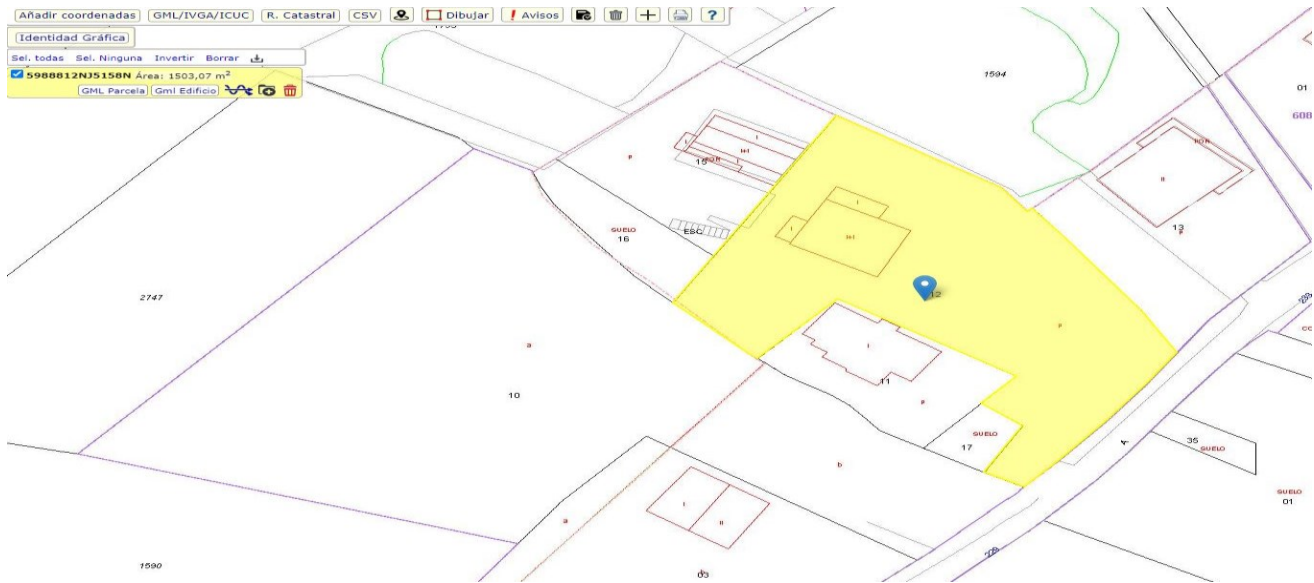
– Con fecha 10 de agosto de 2023 se presenta en este Registro don A. U. A. y se le hace entrega del escrito de requerimiento subsanación/aclaración de 19 de julio de 2023, firmando el recibí.

– Con fecha 10 de agosto de 2023, dicho don A. U. A. presenta un escrito, que motivó el registro de entrada número 8175, en el que solicita al Registro de la Propiedad de Ferrol proceda a tener por cumplido el requerimiento, y emitir resolución rechazando la inscripción de la descripción gráfica que causó el inicio del presente expediente, aportando un Informe técnico emitido el 7 de agosto de 2023 por don M. L. F. C., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado 1.436, en el que constan 2 planos: –plano 1 en el que se recoge la situación de las tres fincas implicadas en el presente expediente –registrales 76399, 37622 y 75511–, y –plano 2 que recoge las fincas señaladas como 4 y 5, que registralmente son una sola, registral 75511, propiedad del alegante– constando en el mismo las coordenadas georreferenciadas de dicha finca registral 75511.

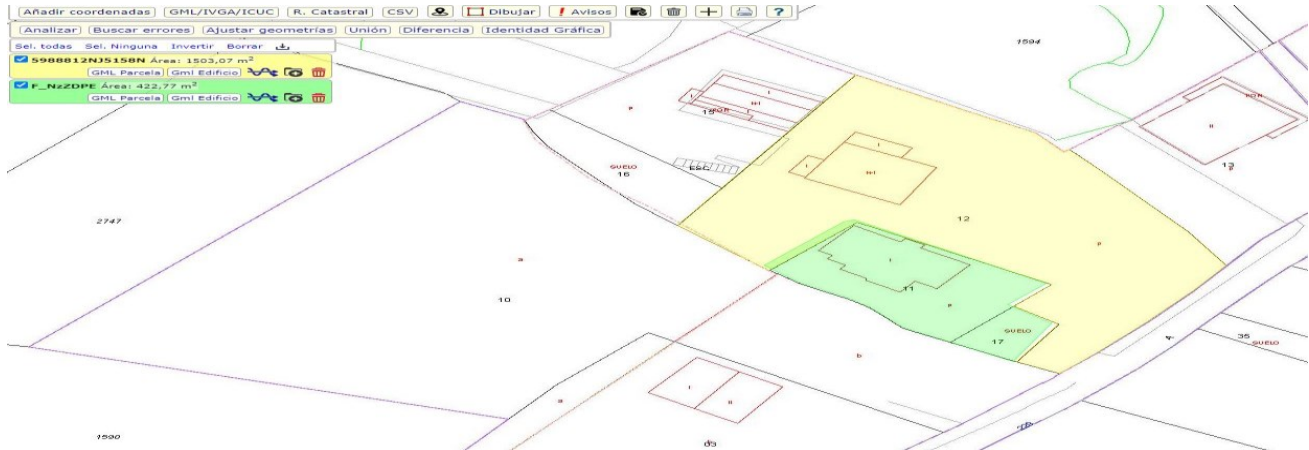
La representación gráfica de las coordenadas georreferenciadas que se recogen en el plano 2 –registral 75511, propiedad del alegante– sobre representación catastral es la siguiente:



La representación gráfica catastral de la parcela objeto del expediente –registral 37622–:

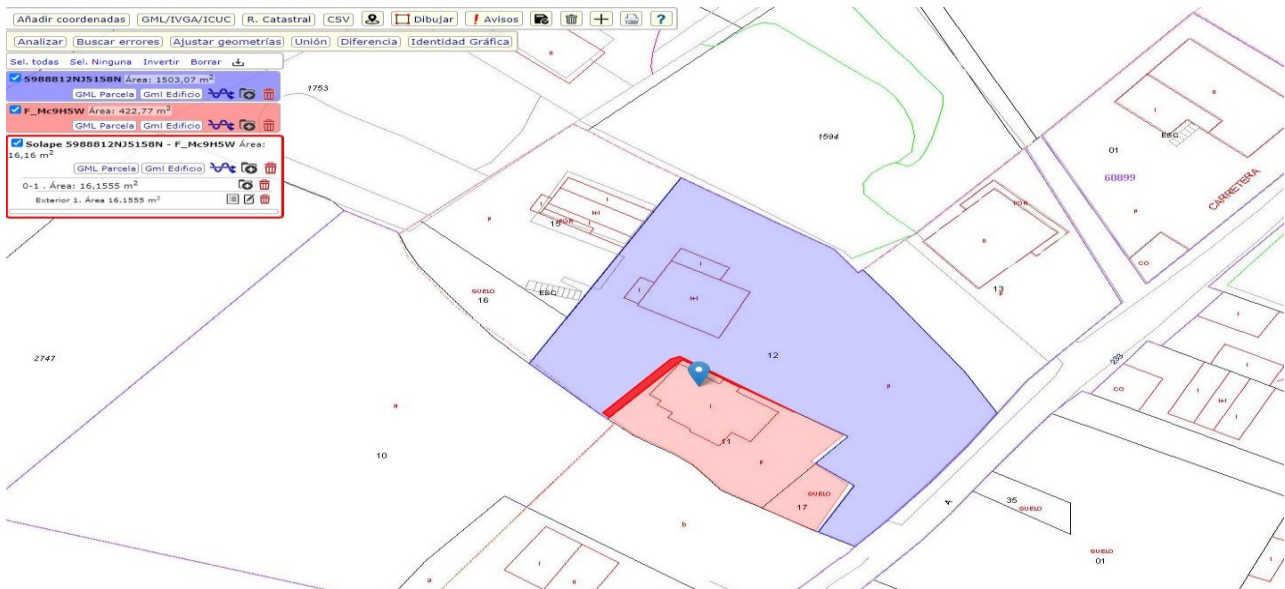


La representación gráfica de la superposición de las coordenadas de la finca objeto del presente expediente –registral 37622– y de las del plano 2 –registral 75511, propiedad del alegante:



En dicha captura se aprecia que la representación catastral de la finca registral 37.622 objeto del presente expediente –en amarillo– invade la representación gráfica de las coordenadas que figuran en el informe técnico para la finca del alegante, registral 75511 –en verde–.

El solape que existe sobre la finca de los alegantes –registral 75511–, según resulta de los datos aportados, es de 16,16 metros cuadrados, recogiendo la representación gráfica en la siguiente figura:



– El expediente se cerró con resultado negativo.

Por todo ello, la inscripción de base gráfica solicitada no puede llevarse a efecto por los siguientes Fundamentos de Derecho:

1.º El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

“1. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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...”

“2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes

afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.”

Pero para poder inscribir tal base gráfica (catastral o alternativa) de una finca registral, no debe haber dudas sobre la correspondencia entre la base gráfica y la finca registral. Además, debe evitarse la invasión por parte de tal base gráfica de otras fincas inscritas y/o del dominio público.

En este sentido, artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria:

Como señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “(...) 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”.

Además, según el artículo 199.1.º párrafo 4.º LH: “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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Al haberse aportado en este caso la Certificación catastral descriptiva y gráfica para la modificación de la descripción de la finca se tramitó el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en concreto, el regulado en su párrafo 1.º, con citación de los titulares registrales y derechos inscritos de la finca, dando lugar a la oposición de un colindante, tal y como se ha señalado en los “Hechos” y ha quedado recogido en el citado expediente número 34 del año dos mil veintitrés.

Del expediente tramitado se observan dudas sobre la correspondencia entre la finca registral inscrita a favor del alegante y la base gráfica que se quiere inscribir, para aumentar la superficie y hacer constar sus concretas georreferenciaciones, generadas por la oposición del titular colindante registral, según lo expuesto, por invasión de la misma, lo cual resulta de las alegaciones presentadas a dicho expediente.

El artículo 199 LH señala que en estos supuestos el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo cual no implica que éste pueda ser arbitrario o discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso presente, las alegaciones del colindante se consideran justificadas por la aportación del principio de prueba de colisión entre las fincas afectadas, en base a las alegaciones presentadas al expediente, del cual resulta la duda de la configuración física de la finca afectada, tal y como resulta de los hechos anteriores.

En ese sentido se ha pronunciado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en diferentes Resoluciones considerando fundada la intervención de los colindantes para evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación siquiera sea parcial. De ahí que su intervención sea esencial, pues los colindantes son los más interesados en que la nueva realidad que se pretende registrar (inmatriculación o exceso de cabida) no se haga a costa de sus fondos.

Así se pronuncian, entre otras las Resoluciones siguientes: R. 1-6-2017, BCNR-42, BOE 24-6; R. 19-10-2017, BCNR-47, BOE 11-11; R. 7-11-2017, BCNR-48, BOE 2-12; R. 18-12-2017, BCNR-49, BOE 10-1-2018; R. 17-1-2018, BCNR-49, BOE 26-1; R.

21-3-2018, BCNR-52, BOE 6-4; R. 23-4-2018, BCNR-53, BOE 11-5; R. 5-7-2018, BCNR-55, BOE 19-7; R. 19-7-2018, BCNR-56, BOE 7-8; R. 2-8-2018, BCNR-57, BOE 19-9; R. 8-10-2018, BCNR-58, BOE 30-10; R. 22-10-2018, BCNR-59, BOE 16-11; R. 20-12-2018, BCNR-61, BOE 28-1-2019; R. 15-2-2019, BCNR-63, BOE 12-3; R. 18-2-2019, BCNR-63, BOE 13-3; R. 21-2-2019, BCNR-63, BOE 14-3; R. 7-6-2019, BCNR-67, BOE 4-7, ref. BOE 9969; R. 24-7-2019, BCNR-69, BOE 25-9; R. 6-8-2019, BCNR-70, BOE 22-10; R. 20-11-2019, BCNR-72, BOE 10-12; R. 4-12-2019, BCNR-73, BOE 21-1-2020; R. 3-1-2020, BOE 23-9, ref. BOE 11093; R. 17-1-2020, BCNR-78, BOE 18-6; R. 21-1-2020, BCNR-78, BOE 18-6, ref. BOE 6375; R. 11-2-2020, BCNR-78, BOE 24-6; R. 4-3-2020, BCNR-79, BOE 3-7; R. 11-3-2020, BCNR-79, BOE 6-7, ref. BOE 7350; R. 1-6-2020, BCNR-79, BOE 23-7; R. 3-6-2020, BCNR-79, BOE 24-7, ref. BOE 8506; R. 10-8-2020, BCNR-81, BOE 28-9, ref. BOE 11320; R. 2-9-2020, BCNR-82, BOE 2-10; R. 16-9-2020, BCNR-82, BOE 7-10; R. 21-9-2020, BCNR-82, BOE 9-10; R. 20-10-2020, BCNR-83, BOE 4-11; R. 20-11-2020, BCNR-84, BOE 7-12, ref. BOE 15780; R. 20-11-2020, BCNR-84, BOE 7-12, ref. BOE 15781; R. 20-11-2020, BCNR-84, BOE 7-12, ref. BOE 15785; R. 26-11-2020, BCNR-84, BOE 10-12, ref. BOE 15922; R. 11-12-2020, BCNR-84, BOE 28-12, ref. BOE 17074; R. 13-1-2021, BCNR-86, BOE 5-2; R. 20-1-2021, BCNR-86, BOE 12-2, ref. BOE 2086; R. 1-2-2021, BCNR-86, BOE 18-2; R. 26-2-2021, BOE 22-4; R. 1-3-2021, BCNR-88, BOE 23-4; R. 7-5-2-021, BOE 24-5; R. 7-6-2021, BCNR-90, BOE 29-6, ref. BOE 10788; R. 9-6-2021, BCNR-90, BOE 29-6, ref. BOE 10797; R. 14-7-2021, BCNR-91, BOE 29-7, ref. BOE 12740; R. 21-7-2021, BCNR-92, BOE 5-8, ref. BOE 13429; R. 22-7-2021, BCNR-92, BOE 5-8, ref. BOE 13436; R. 30-7-2021, BCNR-92, BOE 11-8; R. 10-9-2021, BCNR-94, BOE 18-10, ref. BOE 16917; R. 5-10-2021, BCNR-95, BOE 3-11; R. 26-10-2021, BCNR-95, BOE 22-11; R. 2-11-2021, BCNR-95, BOE 25-11, ref. BOE 19442; R. 4-11-2021, BCNR-95, BOE 26-11, ref. BOE 19577; R. 22-11-2021, BCNR-96, BOE 9-12; R. 29-11-2021, BCNR-96, BOE 17-12; R. 1-12-2021, BCNR-96, BOE 22-12, ref. BOE 21179; R. 2-12-2021, BCNR-96, BOE 22-12; R. 22-12-2021, BCNR-97, BOE 4-1-2022, ref. BOE 182; R. 22-12-2021, BCNR-97, BOE 4-1-2022, ref. BOE 184; R. 22-12-2021, BCNR-97, BOE 4-1-2022, ref. BOE 187; R. 23-12-2021, BCNR-97, BOE 4-1-2022, ref. BOE 191; R. 19-1-2022, BCNR-98, BOE 16-2; R. 1-3-2022, BCNR-99, BOE 24-3, ref. BOE 4690; R. 1-3-2022, BCNR-99, BOE 24-3, ref. BOE 4691; R. 4-4-2022, BCNR-100, BOE 25-4, ref. BOE 6649; R. 4-4-2022, BCNR-100, BOE 25-4, ref. BOE 6650; R. 25-4-2022, BCNR-101, BOE 16-5, ref. BOE 8003; R. 26-4-2022, BCNR-101, BOE 16-5, ref. BOE 8005; R. 23-5-2022, BCNR-102, BOE 14-6, ref. BOE 9809; R. 1-6-2022, BCNR-102, BOE 29-6; R. 11-7-2022, BCNR-104, BOE 2-8, ref. BOE 13028; R. 12-7-2022, BCNR-104, BOE 2-8, ref. BOE 13034; R. 13-7-2022, BCNR-104, BOE 2-8; R. 18-7-2022, BCNR-104, BOE 4-8; R. 20-7-2022, BCNR-104, BOE 4-8, ref. BOE 13151; R. 20-7-2022, BCNR-104, BOE 4-8, ref. BOE 13153; R. 24-11-2022, BCNR-108, BOE 12-12, ref. BOE 20995; R. 1-12-2022, BCNR-108, BOE 20-12; R. 13-1-2023, BCNR-110, BOE 9-2; R. 25-1-2023, BCNR-110, BOE 14-2, ref. BOE 3958; R. 25-1-2023, BCNR-110, BOE 14-2, ref. BOE 3959; R. 31-1-2023, BCNR-110, BOE 20-2; R. 2-2-2023, BCNR-111, BOE 3-3; R. 15-2-2023, BCNR-111, BOE 8-3; R. 22-2-2023, BCNR-111, BOE 15-3, ref. BOE 6851; R. 27-2-2023, BCNR-111, BOE 20-3; R. 8-3-2023, BCNR-111, BOE 27-3, ref. BOE 7839; R. 29-3-2023, BCNR-112, BOE 18-4; R. 17-4-2023, BCNR-113, BOE 8-5, ref. BOE 10954; R. 27-4-2023, BCNR-113, BOE 15-5; R. 24-5-2023, BCNR-114, BOE 22-6, ref. BOE 14770; R. 24-5-2023, BCNR-114, BOE 22-6, ref. BOE 14771; R. 1-6-2023, BCNR-114, BOE 29-6, ref. BOE 15163; R. 2-6-2023, BCNR-114, BOE 29-6; R. 21-6-2023, BCNR-115, BOE 17-7, ref. BOE 16521; R. 3-7-2023, BCNR-115, BOE 24-7, ref. BOE 17009; R. 3-7-2023, BCNR-115, BOE 24-7, ref. BOE 17011; R. 5-7-2023, BCNR-115, BOE 24-7; R. 6-7-2023, BCNR-115, BOE 26-7, ref. BOE 17221; R. 6-7-2023, BCNR-115, BOE 26-7, ref. BOE 17223; R. 12-7-2023, BCNR-115, BOE 28-7, ref. BOE 17412.

Por tanto, del conjunto de las circunstancias anteriores, resulta obligada la denegación de la inscripción de la base gráfica de la finca 37622 de Ferrol, siguiendo la

citada doctrina de la Dirección General para estos casos, con el objeto de tratar de evitar que accedan al Registro situaciones litigiosas (bien pasadas y resueltas por sentencia judicial, bien futuras) o que puedan dar lugar a una doble inmatriculación, aunque sea parcial.

Por tanto se suspende la práctica de la inscripción solicitada, hasta tanto no se subsanen los defectos expresados.

c) Medios de subsanación.

Sin perjuicio de cualesquiera otros que los interesados consideren pertinentes, y de acuerdo con la doctrina de la DG citada “toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, y tal y como señala el registrador en su nota, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: ‘si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica 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’.

Asimismo, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador.

Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria”.

Además, podrá presentarse, en su caso, una nueva Base gráfica (alternativa o catastral) que evite la posible invasión de las fincas colindantes.

La presente calificación negativa causa prórroga automática de los asientos de presentación desde la fecha de la última notificación.

Contra esta calificación cabe (...)

Ferrol, a 24 de agosto de 2023.–Eduardo Rouco Couso, Registrador de la Propiedad de Ferrol (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. B. T y doña M. M. L. interpusieron recurso el día 25 de septiembre de 2023 en el que alegaban lo siguiente:

«Que, la reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece una nueva forma de describir las fincas en el Registro de la Propiedad que consiste en georreferenciar su representación gráfica, permitiendo ubicar en el territorio, de manera inequívoca, la porción del suelo que constituye una finca. Se supera así el anterior sistema de descripción literaria de las fincas en el Registro de la Propiedad, aproximada o imprecisa, y que no estaba dotada de la fiabilidad y seguridad suficientes.

Que, la compra de la finca de nuestra propiedad se realizó el día 9 de julio de 2015 con la Ley 13/2015 ya promulgada, y que la descripción literaria existente en el Registro de Ferrol de la finca de mi propiedad es la siguiente:

“Casa compuesta de planta baja y buhardillón, destinada a vivienda unifamiliar, al sitio de (...), en este ayuntamiento de Ferrol, de noventa y dos metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados, y unida a ella y rodeándola por todos sus vientos, con una porción de terreno destinado a huerta, todo lo cual constituye una sola finca de mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados. Linda el conjunto: Norte, R. M.; Sur, V. C. y otros, y, en parte, porción segregada propiedad de A. U. y esposa; Este, camino y, en

parte, la misma porción segregada propiedad del señor U.; y Oeste, la otra porción segregada, propiedad de J. M. B. N. y esposa y, en pequeña parte, la otra del señor U.”

Que en la citada descripción literal solo se especifican dos medidas, ambas relativas a superficies; una de 92,52 m², destinados a vivienda y otra de 1.256 m² de superficie de terreno, destinado a huerta.

Que además esta última es errónea y no pudo ser comprobada entonces, toda vez que, en la descripción reflejada anteriormente, como se puede comprobar, no constan las medidas de sus distintas lindes.

Que, en la Escritura de Compraventa de mi finca, dentro del apartado “referencia catastral” consta lo siguiente:

“5988812NJ5158N0001DD, según figura en la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que dejo unida a esta matriz, obtenida por los procedimientos telemáticos seguros habilitados...” y más adelante añade:

“En dicha certificación figura la totalidad de la finca, sin la porción segregada que llegó a inscribirse, figurando, sin embargo, la casa, sin terreno, que está pendiente de inscribir, por lo que manifiestan que con la presente escritura y las de segregación anteriormente citadas, procederán a su actualización catastral.”

Que, adquirida la finca, se procedió a dicha actualización catastral y a tal efecto, por mi padre D. J. M. B. N, mi tío D. A. U. A., y por mí, se contrataron los servicios de D. J. C. T. M., de la empresa Entyl, para la realización del levantamiento planimétrico de las cinco fincas de los contratantes, sitas en el Lugar (...) en el ayuntamiento de Ferrol.

Que tras haber presentado en el Catastro el estudio planimétrico de Entyl, e incluida por el citado organismo la información descriptiva y gráfica relativa a las fincas, se comprobó posteriormente su inclusión en el Portal Web de su Sede Electrónica, apreciándose errores de medida y falta de correspondencia con las dimensiones que constan documentalmente en las líneas de deslinde de las dos parcelas que se segregaron, y que fueron adquiridas por D. A. U. A. y doña M. B. N., apreciándose un desplazamiento del conjunto de su finca hacia el Oeste.

Que para comprobar la existencia de esas discrepancias, contratamos los servicios de D. J. S. T. T., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado con el número (...) en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos y Peritos Agrícolas de La Coruña, para que procediese a; concretar las líneas de deslinde mediante una estación debidamente calibrada, y también a la georreferenciación de sus vértices mediante GPS subcentimétrico, de forma que, en base a las medidas que obtuviese y a la documentación que previamente le fue entregada y que determina las dimensiones y límites reales de la finca, emitiese el correspondiente informe técnico para su posterior presentación al Catastro en un Procedimiento de Subsanación de Discrepancias.

Comprobados los errores en dicho estudio, conforme a lo que especifica el Artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dimos inicio al citado Procedimiento de Subsanación de Discrepancias ante dicho organismo.

Con fecha 18 de mayo de 2022, se acuerda el inicio de procedimiento.–Expediente 00487915.97/22 documento 06781575.

Con fecha 30 de agosto de 2022, el Catastro en documento 07261473 del citado expediente, resolvió lo siguiente:

“... Dado que las modificaciones propuestas afectan a las parcelas colindantes con referencia catastral 5988811NJ5158N - 5988817NJ5158N - 5988810NJ5158N, se ha dado trámite de audiencia a sus titulares catastrales, sin que hayan manifestado oposición a las modificaciones propuestas.

Por lo expuesto, a la vista de la documentación obrante en esta Gerencia, se considera probada la existencia de una discrepancia en la descripción catastral de las parcelas mencionadas, y se realizan las siguientes modificaciones: Se procede a modificar los linderos y cabida de las parcelas afectadas.

Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 11 de enero de 2022.”

Que es preciso subrayar que los errores subsanados no afectan a las dimensiones perimetrales, ni a la superficie de la finca registral de D. A. U. que se mantienen tal como constan documentalmente, pero sí a la georreferenciación de sus vértices, que como ya se especificó anteriormente, se encontraban desplazados hacia al Oeste en su conjunto. En este sentido, es preciso destacar que el vértice 2 sobre la esquina NW de la finca registral de D. A. U., indicado en el plano número 2 de D. M. F. C. y distante 12,37 metros del linde Sur, no existe como tal, toda vez que no está reflejado en documentación alguna, lo que se puede comprobar en la descripción que consta de dicha finca en el Registro “Parcela de terreno destinada a huerta, al sitio de (...) Ferrol, de la superficie de trescientos cincuenta y cuatro metros cuadrados; linda Norte, en línea de veinticuatro metros con resto de la finca matriz de la que se segrega; Sur, finca de Don V. C. y otros; Este, en línea de dieciséis metros y Oeste, en línea de trece metros y cincuenta centímetros, con resto así mismo de la finca de donde se segrega.” (...).

Que en lo relativo a titularidad registral, mi tío D. A. U. no posee la de una de ellas, toda vez que dicha finca no se pudo registrar por los términos en que se llevó a cabo su segregación en relación con el Plan General de Ordenación Municipal de Ferrol, y su adquisición fue realizada mediante un contrato de compraventa privado con mis abuelos D. R. B. M. y doña C. N. I.

Que, por no constar dicha parcela en el Registro, dicho contrato privado de compraventa debería haber sido requerido por el Registrador o aportado por D. A. U. en prueba de pertenencia y dimensionado real de sus lindes, toda vez que en dicho contrato se especifica literalmente su descripción, dimensiones y lo que es más importante, el origen desde donde se toman todas las dimensiones de su finca, medidas todas ellas incluidas con exactitud en el plano realizado por D. J. S. T. T., y no en el realizado por Entyl, que incluye en el linde sur de dicha finca una medida de 8,57 metros por indicación manuscrita que se puede apreciar en el informe aportado, en lugar de los 8 metros reseñados documentalmente en el citado contrato de compraventa. Al respecto, decir también que en el texto del informe original que nos fue entregado por Entyl no existe ninguna anotación manuscrita, si bien el plano si refleja esa medida de 8,57 metros en lugar de los 8 metros que debía reflejar, lo cual es prueba que esta dimensión fue incluida por D. A. U. de forma unilateral y sin consultar con los propietarios de las fincas colindantes por no ajustarse a la realidad documental (...)

Que aclarada la descripción catastral de la finca, sin existir oposición por parte de los propietarios de fincas colindantes, entre los que se encuentra D. A. U., con fecha 3 de abril de 2023, y con objeto de corregir el error existente en la superficie de la finca registral 37.622 de nuestra propiedad (que indica una superficie de mil doscientos cincuenta y seis metros cuadrados -1.256m^2- , en lugar de los mil quinientos tres 1.503m^2- existentes en la realidad.) y completar la vaga delimitación geográfica que transmite la descripción literaria descrita con anterioridad, mi esposa M. M. L. y yo, R. B. T., presentamos instancia ante el titular del Registro de la Propiedad de Ferrol para que califique si procede incorporar la inscripción del exceso de cabida sobre la referida finca y la inscripción de la base gráfica y listado de coordenadas correspondientes a los vértices de la misma, mediante aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, $-$ referencia catastral 5988812NJ5158N0001DD $-$.

Que, iniciado el expediente, en BOE 139/2023, de 12 de junio, se publicó notificación del Registro de la Propiedad de Ferrol sobre el inicio de expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con expresión de la delimitación geográfica objeto de solicitud, estableciendo un plazo de veinte días para que los titulares registrales de fincas colindantes puedan presentar alegaciones.

Que con fecha treinta de mayo de dos mil veintitrés, doña M. R. B. L., en representación de don A. U. A. y doña M. B. N. presenta escrito de alegaciones a efectos de formular y formalizar oposición a la solicitud de inscripción gráfica de la finca objeto del expediente, por “suponer la misma una alteración de delimitación de fincas contraria

a disposición contenida en escritura pública y acuerdo entre partes no susceptible de modificación unilateral”, acompañando al mismo:

– Levantamiento planimétrico de cinco fincas sitas en el lugar (...) en este ayuntamiento de Ferrol, a requerimiento de don R. B. T., don A. U. A. y don J. M. B. N., realizado con fecha 12 de enero de 2016 por “Entyl Ingenieros, S.L.”, en el que don J. V. T. M., Ingeniero Agrónomo, colegiado con el número (...) en el C.O.I.A.G., certifica la superficie y linderos de cada una de las cinco fincas propiedad de los solicitantes del levantamiento planimétrico, acompañándose plano de localización y planimetría.

– Copia de escritura de compra otorgada el 9 de julio de 2015 ante el notario de Ferrol don Bruno Otero Alfonso, en la que compran a doña M. C. N. I. y a los hermanos B. N., la finca 37.622, haciendo constar que en dicha escritura existe una “Aclaración de la situación de la finca”, con croquis firmados por los intervinientes en el contrato de compraventa.

– Copia de sentencia 146/2022 –juicio verbal número 977/2021– del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, de 10 de junio de 2022 –que no es firme–, firmada por doña Elvira Méndez Ibias, Magistrada-Jueza del referido Juzgado –a instancia de doña M. B. N. y don A. U. A., contra doña M. M. L. y don R. B. T.–, en la que se tienen en cuenta los pactos a los que se había llegado en la escritura citada en el punto anterior, y en la que se recogen los referidos croquis, si bien la sentencia se refiere a las servidumbres que gravan y gozan las fincas propiedad de los demandantes y demandados.

Que con fecha 19 de julio de 2023 fueron requeridos D. A. U. A. y doña M. B. N., para que subsanen la documentación presentada en el Registro el 30 de mayo de 2023, referenciada anteriormente, concediendo un plazo de 10 días y advirtiéndoles que, de no hacerlo así, se les tendrá por desistidos de la presentación de dichos documentos.

Que con fecha 7 de agosto de 2023, ya fuera del plazo anteriormente establecido, es devuelta por Correos por “Ausente reparto” la notificación efectuada a don A. U. A. y doña M. B. N.

Que con fecha 10 de agosto de 2023 se personó en el Registro de Ferrol D. A. U. A. y se le hizo entrega del escrito de requerimiento subsanación/aclaración de 19 de julio de 2023. Ese mismo día 10, presentó un escrito en el que solicitaba al Registro de la Propiedad de Ferrol procediese a tener por cumplido el requerimiento, y aportó un Informe técnico emitido dos días antes, el 7 de agosto de 2023, por M. L. F. C., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado (...), en el que hace constar literalmente “que el objetivo de dicho informe es georreferenciar un plano previamente aportado y realizado en el año 2016 por el ingeniero agrónomo D. J. C. T. M. de “Entyl Ingenieros, S.L.”, y así obtener las coordenadas de los vértices que definen las dos fincas de su propiedad y que en él se encuentran representadas.

Que es llamativo, que el día 10 de agosto de 2023, D. A. U. tuviese conocimiento del escrito de requerimiento subsanación/aclaración de 19 de julio de 2023, en el que entre otras cuestiones se le informa de que los planos aportados no contienen las coordenadas UTM de las fincas a las que se refieren, y ese mismo día hace entrega de los planos de Entyl (elaborados en el año 2016), ya georreferenciados, con un informe técnico de fecha 7 de agosto inmediata anterior sobre el proceso.

Con relación a las alegaciones expuestas por D. A. U. A. es preciso tener en consideración lo siguiente:

a) En lo relativo a la escritura de compraventa de nuestra finca, D. A. U. hace referencia a la cláusula cuarta titulada “Aclaración de la situación de la finca”, y en lo relativo a la existencia de tres croquis firmados por los intervinientes, manifiesta observar cómo los lindes de la finca objeto de este expediente, no son coincidentes con la descripción gráfica pretendida, ni con el realizado con Entyl Ingenieros S.L. para solicitar

la subsanación catastral de 2016, no pudiendo alterarse los lindes de manera unilateral, habiendo documento público y acuerdo entre partes.

– Es preciso aclarar que, con una certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente desactualizada, como la aportada por la parte vendedora en el Acto de compraventa de la finca de nuestra propiedad, la escritura de compraventa en su Disposición Cuarta relativa a “aclaración de la situación real de la finca”, manifiesta que la parte compradora reconoce la existencia de las segregaciones referidas anteriormente, pero que quiere dejar constancia de su existencia.

Como consecuencia de lo anterior en el apartado b) de dicha disposición se expone: “... me entregan y dejo unido a esta matriz, tres croquis, el primero donde figuran las parcelas de setenta y doscientos treinta y cinco metros cuadrados; el segundo las figuras y superficies reales de las parcelas vendidas por mis abuelos parcelas ‘A’ y ‘B’, y el tercero con la situación real de las tres fincas”, croquis que, hasta la posterior inclusión de las fincas en el Catastro, fue para nosotros la única representación gráfica aproximada de lo que realmente había comprado a mi familia. Es por ello por lo que, el acuerdo entre partes que cita, además de no haber sido establecido con D. A. U., no está referido a lo que él mismo expresa en su propio interés o beneficio y sí, y como se expone en el mismo, en dar conocimiento gráfico a los compradores sobre las segregaciones habidas y dejar constancia de su existencia, toda vez que como se expresó con anterioridad la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada en el Acto de compraventa no estaba actualizada.

– Que conforme a lo expresado por D. A. U., efectivamente se trata de tres croquis, y como tales, son bocetos a mano que se hacen a ojo y sin valerse de instrumentos geométricos para servir de guía ante la falta de una elaboración gráfica más detallada como sería la de un plano, y que a diferencia de lo que él alega, tales croquis, como bocetos que son, nunca podrán ser coincidentes con el gráfico que incluye un levantamiento planimétrico como al que hace referencia, realizado con Entyl Ingenieros S.L. para solicitar la subsanación catastral de 2016, ni tampoco con la descripción gráfica pretendida, asentada en un informe de deslinde basado en documentación y con georreferenciación mediante GPS subcentimétrico y que en ambos casos contienen planos detallados y no croquis.

– Que lo expresado por D. A. U. en el párrafo a), entra en contradicción con el hecho de aportar en sus alegaciones y como impedimento a la descripción gráfica pretendida por nosotros, precisamente el informe realizado por Entyl Ingenieros S.L.

b) Que en sus alegaciones presenta Copia de sentencia 146/2022 –juicio verbal no 977/2021– del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ferrol, de 10 de junio de 2022 –que no es firme–, firmada por doña Elvira Méndez Ibias, Magistrada-Jueza del referido Juzgado –a instancia de doña M. B. N. y don A. U. A., contra doña M. M. L. y don R. B. T.

– Al respecto indicar que, además de que dicha sentencia no es firme, la misma está referida exclusivamente a las servidumbres que gravan y gozan las fincas propiedad de los demandantes y demandados, cuestión que no guarda ninguna relación y que nada tiene que ver con este expediente, siendo su única intención la de envolver el expediente en un entorno de litigio.

c) Su referencia a que las partes intervinientes en este expediente promovieron en el año 2016, con la entidad Entyl Ingenieros S.L., el levantamiento planimétrico de cinco fincas colindantes con solicitud expresa de realizar subsanación de discrepancias conforme al artículo 6.1 de la Ley del Catastro inmobiliario, adecuando la situación catastral al levantamiento topográfico efectuado por Entyl Ingenieros S.L., es cierta, como se puede comprobar en dicho informe, pero no hace referencia a lo siguiente:

– Que con posterioridad a ese año 2016, y a la vista de los errores observados en la representación gráfica Catastral que surgió del estudio planimétrico que realizamos con

Entyl, contratamos los servicios del Ingeniero Técnico Agrícola D. J. S. T. T., e iniciamos un Procedimiento de Subsanción de Discrepancias en el que, a la vista de la documentación presentada y del nuevo informe técnico realizado con georreferenciación, quedó probada la existencia de una discrepancia en la descripción catastral de las parcelas mencionadas en el mismo, y que como consecuencia de ello, el Catastro procedió a modificar los linderos y cabida de mi finca, alteraciones que tienen efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 11 de enero de 2022 y que deben constar en su archivo catastral.

– Que según consta en el acuerdo de alteración de la descripción catastral; “Dado que las modificaciones propuestas afectan a las parcelas colindantes con referencia catastral 598881INJ5158N-5988817NJ5158N-5988810NJ5158N, se dio trámite de audiencia a sus titulares catastrales, sin que hayan manifestado oposición a las modificaciones propuestas”, entre ellos D. A. U.

– Que la base gráfica que se quiere inscribir es fruto del Procedimiento de Subsanción de Discrepancias llevado a cabo por el Catastro al comparar en base a la documentación aportada, los dos estudios realizados, el de Entyl con los errores ya expuestos anteriormente en base a documentación y el posterior del Sr. S. T.

– Que el solape que manifiesta el Registrador, y que el alegante designa como invasión, no es más que parte del error que ya fue corregido en base a la documentación aportada y que debe constar en los archivos del catastro, sin que entonces D. A. U. manifestase oposición y presentase alegaciones, como hace ahora.

– Que la presentación de un estudio planimétrico, que ya ha sido rebatido por otro posterior, al comprobar diferencias con la realidad documental, no puede servir de artificio para generar dudas al registrador ante la falta de coincidencia en sus representaciones gráficas, y menos aún, cuando quien ha actuado de árbitro y lo rebatió, es un Organismo del Estado como el Catastro, dotado de conocimiento, medios técnicos y procedimientos normalizados para ello, y que antes de tomar resolución, dio, como fue el caso, trámite de audiencia a D. A. U. como interesado.

– Que llama la atención el hecho de que una vez el Catastro publicó la nueva base gráfica actual, D. A. U. realizó obras de ampliación del terreno que tiene destinado a aparcamiento, desplazando este hacia el Este conforme especifica la nueva base gráfica que ahora no reconoce.

Fundamentos de Derecho.

La reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece una nueva forma de describir las fincas en el Registro de la Propiedad, que consiste en georreferenciar su representación gráfica, permitiendo ubicar en el territorio, de manera inequívoca, la porción del suelo que constituye una finca. Se supera así el anterior sistema de descripción literaria de las fincas en el Registro de la Propiedad, aproximada o imprecisa, y que no estaba dotada de la fiabilidad y seguridad suficientes.

En concreto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Además, según el artículo 199.1.º párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria: El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según

su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

El artículo 199 LH señala que en estos supuestos el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, lo cual no implica que éste pueda ser arbitrario o discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso presente, el Sr. Registrador ha considerado justificadas las alegaciones del colindante por la aportación del principio de prueba de colisión entre las fincas afectadas, y ello en base a las alegaciones presentadas al expediente, del cual le resulta duda en la configuración física de la finca afectada

A nuestro juicio la aportación del principio de prueba de colisión entre fincas afectadas sería realidad si, como no ha sido el caso, la base gráfica georreferenciada que se pretende registrar careciese de correspondencia en su configuración física con un estudio de planimetría de deslinde georreferenciado, que fuese totalmente nuevo y basado en la documentación existente, pero no en el caso que nos ocupa, en que lo que presenta como alegación D. A. U., es un informe técnico relativo a la georreferenciación de un plano de 2016, que como ya se expresó, fue rebatido previamente dando lugar a la situación catastral actual, y todo ello, mediante un procedimiento normalizado en el que ya se comprobó documentalmente la existencia de discrepancias con la realidad. Esta discrepancia en la configuración física de la finca, que en su día detectamos y comunicamos al Catastro y que ahora vuelve a surgir al realizar idéntica comparación con los planos de Entyl, no puede ser considerada como tal prueba de colisión y si como prueba de encuentro con la realidad física de la finca que consta documentalmente, una realidad, en la que además intervino como árbitro un Organismo del Estado, como es el Catastro, dotado de capacidad para ello.

El artículo 18 de la modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo regula el procedimiento de subsanación de discrepancias. En relación a ello, resulta sorprendente, que entre el trámite de audiencia dado por el Catastro a D. A. U., durante la resolución del Expediente de Subsanción de Discrepancias que dio origen a la situación catastral descriptiva y gráfica actual, este no hubiese presentado alegaciones ni manifestado oposición a las modificaciones propuestas, y que ahora, que se trata de incrementar la seguridad jurídica determinando con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que el Registro proyecta sus efectos (Ley 13/2015, de 24 de junio), presente unas alegaciones que hasta la fecha no hemos podido rebatir al desconocer su contenido y fundamento por falta de acceso a las mismas, circunstancia que nos ha dejado indefensos ante la calificación negativa del Registrador y que previa solicitud de acceso a su contenido, solo podemos impugnar por vía del presente recurso.

Que la denegación de la inscripción pretendida ha de basarse en criterios objetivos de ámbito jurídico y no en meras alegaciones del colindante. En base a ello el Sr. Registrador al apreciar solapes entre el estudio georreferenciado del plano realizado por Entyl en 2016, presentado por D. A. U. y la realidad catastral actual, podría haber acudido a la cartografía catastral actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro y comprobar los antecedentes y procedencia documental de lo que se pretende inscribir, resolviendo así las dudas que manifiesta en la configuración física de la finca.

Por tanto, las pruebas aportadas por el colindante opositor notificado carecen de la entidad suficiente para que el Sr. Registrador pueda basar en ellas su calificación negativa, pues la parcela esgrimida como de su titularidad, en nada se ve invadida por lo ya expuesto en este recurso.

Consideramos, en definitiva; al contrario de lo indicado por el Sr. Registrador, y dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que no tenemos duda

alguna que pudiera impedir la inscripción de la representación gráfica solicitada, pues de los argumentos aportados por nuestra parte, se deduce de manera clara e indubitada que el espacio alegado como “invadido” por el alegante, no lo es, dejando sin validez los argumentos y pruebas esgrimidos por D. A. U. que, por tanto, no deberían haber sido tomados en consideración.

En virtud de lo anteriormente expuesto, solicita, que tenga por presentado este escrito, con sus documentos y copias, se sirva admitirlo y, en méritos a su contenido, resuelva la inscripción del exceso de cabida de la finca de su propiedad –registral 37622 de Ferrol– así como la inscripción de la base gráfica sobre la misma, en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica, referencia catastral 5988812NJ5158N0001DD.»

IV

El registrador de la Propiedad de Ferrol emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 3 de octubre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 103 bis, 198 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 29 de abril de 2006, 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 6 de marzo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 20 de abril, 5 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril, 23 de mayo, 8 y 20 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 29 de marzo de 2023, 24 y 25 de mayo, 1 y 15 de junio y 3, 6, 7, 12, 25, 26 y 28 de julio de 2023.

1. Solicitada la inscripción de la georreferenciación catastral de la finca registral 37.622 del término municipal de Ferrol, con su consiguiente rectificación de superficie que, de 1.256 metros cuadrados, pasa a 1.503 metros cuadrados, siendo dicha rectificación superficial superior al 10 % de la cabida inscrita, el registrador inicia la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tramitado dicho procedimiento, se presentan alegaciones a la inscripción de la georreferenciación por parte de dos de los colindantes notificados.

Concretamente, doña M. R. B. L., en representación de don A. U. A. y doña M. D. B. N., como propietarios de la finca registral 75.511 del término municipal de Ferrol, formula oposición a la inscripción por entender que la georreferenciación cuya inscripción se solicita, altera la geometría de su finca, la cual constaba en plano no georreferenciado incorporado al título por el que adquieren el dominio de su finca, que resulta invadida por georreferenciación de la finca que ahora se pretende inscribir, acompañando una documentación técnica, el título de propiedad y una resolución judicial, con la que el alegante pretende fundamentar su oposición.

El registrador suspende la inscripción pretendida, estimando las alegaciones y con base en el contenido del Registro al considerar que la georreferenciación aportada al expediente tiene un solape de 16,16 metros con la finca registral 75.511, cuyo titular presenta la alegación.

Los solicitantes de la inscripción recurren alegando, resumidamente, la existencia de una serie de errores en la descripción de la finca, según la descripción que consta en la escritura de compraventa, para cuya subsanación se realizó un levantamiento topográfico, que no afectaba a las dimensiones perimetrales ni a la superficie de la finca, pero sí a la georreferenciación. Tras ello, se instó un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, en el que se notificó a todos los colindantes, sin que ninguno de ellos formulara alegación alguna. Alegan que los croquis de las fincas a los que alega el colindante notificado están hechos a mano y no reflejan la realidad física.

2. Como cuestión previa, debe volver a reiterarse 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, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

3. Para resolver el presente recurso, ha de analizarse los dos aspectos que se incluyen en la solicitud de inscripción, la georreferenciación de la finca y, como consecuencia de su incorporación, la rectificación de su superficie, pues esta viene determinada por la configuración de la geometría de la finca, que resulta de la georreferenciación. Para ello procede analizar cada una de estas circunstancias.

4. Respecto a la inscripción de la georreferenciación, procede reiterar aquí 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 y 20 de junio de 2022 o 7 de julio de 2023, que pasamos a analizar.

En cuanto al primero de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023:

«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, la georreferenciación catastral presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita de la finca colindante por el sur con la que es objeto del expediente, concretamente en el vértice oeste en el trazado de la línea realizado por el promotor del expediente que se sitúa dentro de la georreferenciación de la finca colindante, cuyo titular registral presenta alegación de solape sobre 16,16 metros cuadrados, que manifiesta que son de su propiedad.

Respecto del segundo de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023, conforme al cual:

«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.»

En el presente caso, el registrador ratifica la existencia del solape, al superponer las georreferenciaciones aportadas por el promotor del expediente y por el colindante alegante, de la que resulta el solape entre ambas (grafiado en color rojo y cuantificado en 16,16 metros cuadrados).

Respecto del tercero de los puntos, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023, como la de conforme al cual:

«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 de la finca, en la que coincidiendo la identificación de los linderos no hay acuerdo sobre el trazado de uno de ellos. La inscripción de la georreferenciación no puede admitirse cuando se trate de una modificación perimetral, por imprecisa que sea la descripción registral y por pequeña que sea la diferencia superficial.

Respecto del cuarto punto de esta doctrina, por el cual:

«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.»

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, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, si quien se opone es un titular registral, como ocurre en el presente caso, la oposición resulta más cualificada y merecedora de mayor consideración (cfr. párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria), sin que sea obstáculo para ello que la finca colindante no tenga inscrita su georreferenciación, como declaró la Resolución de 1 de junio de 2023, aportando además justificación técnica coincidente con el contenido de su alegación.

El registrador se limita en su calificación a comprobar la existencia del solape y la invasión de la finca colindante, cuyo titular formula la alegación, basando en ellas las dudas en la identidad de las fincas en la nota de calificación, la cuales ponen de manifiesto una controversia sobre el trazado del lindero delimitador de las dos propiedades colindantes, inclusión, revelando la posible existencia de una contienda latente. Ello confirma el carácter contradictorio de la georreferenciación, que puede abocar a un procedimiento contencioso, cuya resolución no corresponde al registrador, sino que, a falta de acuerdo entre los interesados, compete a los tribunales de Justicia, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 15 de junio de 2023, entre otras.

Y, finalmente, respecto al último de los puntos de esta doctrina, que ha sido reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023:

«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, comprueba la intersección parcial entre ambas fincas, derivadas de la superposición de sus georreferenciaciones, funda sus dudas de identidad de la finca en esa intersección parcial ratificada por las alegaciones del colindante notificado, lo que lleva a la convicción de la existencia de un indicio de posible controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales. No puede, por tanto, calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por uno de estos, como declaró la Resolución de 3 de julio de 2023.

En el expediente del artículo 199 no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023, sin que el registrador en el ejercicio de su calificación registral o esta Dirección General en sede de recurso gubernativo pueda resolver el conflicto entre titulares registrales colindantes. Dicha cuestión compete a los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023. En el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que requiere de un acuerdo entre las partes en un expediente de deslinde o de conciliación registral, o el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, como se desprende de los artículos 103 bis, 198 y 200 de la Ley Hipotecaria.

5. Por tanto, constatado que existe una controversia entre un titulares registrales de sendas fincas colindantes acerca de su respectiva georreferenciación procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, alegando entrar en colisión con la pretendida por el promotor.

Con ello «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 una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

6. 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, introduciendo en el contenido del Registro la inexactitud de la cartografía catastral. 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 1.3 de la Ley Hipotecaria.

7. Respecto a la alegación de los recurrentes a la falta de oposición de los titulares catastrales colindantes notificados, en el expediente catastral, entre los que se encontraba quien formula alegaciones en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a que se refiere la nota de calificación recurrida, la misma no puede ser atendida por esta Dirección General.

Como ya declaró en sus Resoluciones de 28 de febrero y 25 de julio de 2023, entre otras, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias ex artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo 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, siempre que se cumplan sus requisitos y se califique positivamente por el registrador competente.

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.

8. Respecto de la cuestión relativa a la rectificación superficial, siendo correcta la denegación de la inscripción de la georreferenciación, la solicitud de rectificación superficial de la finca debe ser también denegada, puesto que la superficie viene determinada por la georreferenciación indubitada de la finca, que se incorpora a la finca.

Precisamente, la causa de no inscripción de la georreferenciación es la falta de acuerdo en el trazado de uno de los linderos, que determina que no puede saberse con exactitud cuál es la superficie de la finca y si es la que debió figurar en su día en el asiento, por ser la realmente comprendida entre dichos linderos.

Como viene declarando esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, reiterada por la de 28 de julio de 2023, entre otras muchas, solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.

9. Pero, para que sea admisible la denegación de un exceso acreditado mediante certificación catastral es preciso que las dudas del registrador estén fundadas, es decir, han de estar basadas en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de marzo de 2017.

El concepto de «duda fundada» no ha de entenderse en el sentido de que se ponga en cuestión que la finca afectada sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita, sino que la total cabida que ahora se pretende justificar fuera la que la finca tenía en su día cuando la adquirió el actual titular, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 29 de abril de 2006.

En el presente caso, de los croquis que se incorporan a la escritura de compraventa, por la que se adquiere la propiedad de la finca, el registrador no puede determinar la correspondencia de ese croquis con la georreferenciación que ahora se aporta y que se pretende inscribir, pues en una simple apreciación visual se observan diferencias de geometría entre ambos recintos.

Por tanto, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 20 de abril de 2021, no es inscribible un exceso de cabida superior al 10 % de la cabida inscrita por simple solicitud del interesado, sin haberse instado la inscripción de la representación gráfica a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y esa doctrina es también aplicable al caso de tramitación con calificación registral negativa del expediente, dándose además la circunstancia de que las dudas del registrador sobre la realidad del exceso eran fundadas, dado que el mismo puede derivar de la alteración de la realidad física de la finca, que provoca la oposición del colindante.

10. 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 registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya 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», debiendo acudir al acuerdo entre colindantes en un expediente de deslinde del artículo 200, o a un expediente de conciliación registral para lograr la avenencia ante el registrador del artículo 103 bis, ambos de la Ley Hipotecaria o en un procedimiento jurisdiccional que resuelva la controversia entre los colindantes, como se desprende del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 30 de noviembre de 2023.–Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V., la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).