

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12042** *Resolución de 21 de septiembre de 2020, 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 Lalín, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don C. C. F., en nombre y representación de doña A. R. G. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Lalín, don Manuel García Louro, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada de fecha 1 de octubre de 2019, doña A. R. G. solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 23.075 del término de Lalín, acompañando a la misma informe de validación gráfica catastral.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Lalín, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos. Primero. Se presenta a las 16:30 horas del día 1 de octubre de 2019 con el número 805 del Diario 71 instancia firmada por Doña A.R.G., propietaria de la finca registral 23.075 de Lalín.

Segundo. En dicha instancia se solicita la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de completar la descripción literaria de la línea, delimitando su superficie y linderos, aportando al efecto una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral con CSV: (...), elaborado por Don J. I. C. F., técnico superior proyectista, del Colexio Profesional de Técnicos superiores proxectistas de Pontevedra, número de colegiado (...)

Tercero. Tramitado el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y una vez practicadas las notificaciones a los titulares de fincas registrales y parcelas catastrales colindantes, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derecho.

#### Fundamentos de Derecho

Primero. El Ayuntamiento de Lalín como colindante catastral presenta oposición en base a la invasión de dominio público, según informe suscrito por Don J. V. C., Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

Tal y como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas ocasiones (entre otras, Resoluciones de 15 de marzo de 2016, 4 de enero de 2017, 13 de abril de 2018, 4 de julio de 2019 y 10 de julio de 2019), la protección legal del dominio público no se restringe solamente al inscrito en el Registro de la Propiedad sino que también se extiende al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiese colisionar la inscripción pretendida. Esta protección registral del dominio público se ha visto reforzada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, dándose nueva redacción a diversos artículos de la

Ley Hipotecaria con la finalidad, entre otras, de evitar la inscripción de representaciones gráficas alternativas cuando el registrador tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público (párrafo cuarto del artículo 199. I de la Ley Hipotecaria), porque el dominio público, por su carácter inalienable implica la imposibilidad de existencia de derechos privados sobre la porción de territorio de que se trate.

Teniendo en cuenta la oposición formulada por el Ayuntamiento, debe rechazarse la inscripción solicitada, sin perjuicio de que la interesada pueda presentar el recurso correspondiente ante la autoridad administrativa para lograr la rectificación del informe emitido.

Segundo. Se formula oposición por parte de PROMOLALIN S.L., como titular de la finca registral colindante 44.773 aportando al efecto informe realizado por Don J. L. L. C., Ingeniero Técnico Agrícola del Colegio Profesional de A Coruña y Pontevedra, número de colegiado (...) donde se pone de manifiesto la existencia de solapamientos entre ambas representaciones gráficas aportadas.

Una de las causas para no practicar la inscripción en los expedientes regulados en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria admitidas por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016), es la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

Uno de los principios de la regulación derivada de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria, y 13/2015, de 24 de junio, es que, excepto en los casos en que la Ley expresamente lo disponga, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hace contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (Exposición de Motivos y artículo 17.3 de la Ley 15/2015), sin embargo, a la vista del informe presentado, existen dudas fundadas sobre la posible invasión de la finca registral colindante, para cuya resolución puede acudir al procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Tercero. Asimismo, se presenta la simple oposición del titular de la finca registral colindante 52469 Don S. S. C. (referencia catastral 36024AI51000760000BM) y del titular de la parcela catastral colindante Don R.V.G. (referencia catastral 36024A151003570000BP), basándose en la exactitud de la representación gráfica catastral de sus fincas con la realidad.

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 5 de marzo de 2012), la intervención y notificación de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es un trámite esencial de los mismo [sic], con la finalidad de evitar que puedan verse lesionados sus derechos y se produzcan situaciones de indefensión o que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación.

Si bien la simple oposición no sería causa bastante para denegar la práctica de la inscripción pretendida, estas alegaciones sí pueden ser tenidas en cuenta para formar un juicio de identidad de la finca por parte del registrador. Así, uniendo la presunción de veracidad de la cartografía catastral (artículo 3.3 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) y la oposición formulada por estos titulares de fincas registrales y parcelas catastrales colindantes basada en la misma, se pone de manifiesto que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la promotora del expediente. El Registrador. Manuel García Louro. Lalín, 21 de febrero de 2020».

III

Don C. C. F., en nombre y representación de doña A. R. G., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 20 de abril de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el 22 de junio, en el que alega lo siguiente: «Primero. Que de acuerdo con el procedimiento previsto en el art.199 de la Ley Hipotecaria, el Registrador, denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en

todo o en 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.

Segundo. A la vista de lo indicado, dadas las alegaciones efectuadas, nos encontramos en distintos supuestos dependiendo de cuál sea la finca colindante, cada una de ellas en situaciones jurídicas diferentes (hay + de 10 colindantes), por lo que se realizará un tratamiento independizado para aquellas en las que se producen alegaciones, al objeto de poder analizar y centrar el debate, separadamente en cada una de las cuestiones que se plantean en la resolución del presente.

En primer lugar, se contempla el supuesto de la existencia de zonas colindantes de la finca objeto de recurso, que resultan coincidir con zona de dominio público.

Existe un segundo supuesto, en el que la finca 23.075, es colindante con otras fincas registrales.

Y en tercer lugar, existen alegaciones de propietarios de fincas no inscritas, o que al menos para la recurrente que suscribe, en virtud de la copia del expediente proporcionado por el Registro, tal inscripción no le resulta acreditada, sin perjuicio de que en realidad se trate de fincas inscritas.

Tercero. Como antecedentes, señalar que la FINCA REGISTRAL N.º23.075- (...), es propiedad de la recurrente, en virtud de Donación, autorizada en Escritura Pública, ante D. Manuel Perejil Cambón, el día 23/11/1.978. Consta Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lalín, desde el 20/02/1.980. Es decir, desde hace más de 30 años. La inscrita (me refiero a la 23.075), a su vez procede de la segregación de una Matriz anterior, la Registral N.º18.873, propiedad original de los Padres fallecidos (...) de la que suscribe, A. R. G.

Esta finca Matriz originaria, fue segregada en dos ocasiones, ambas a favor de A. R. G., siendo la primera la que dio origen a la N.º20.702 (Escritura de Donación de fecha de 06- 12-1.965, ante el Notario, D. Juan Santamaría Gómez, e inscrita el 18/02/1.966 Donacion-1), y la segunda es la que origina la Finca al principio indicada objeto del presente recurso, la N.23.075 (Donación-2).

Señalar por tanto, que la Matriz N.18.873, tuvo que ser inmatriculada, con anterioridad a la primera donación efectuada por los padres de la recurrente, en virtud de un Título de Compraventa en el año 1.947. Se desconoce por la recurrente, en el momento de redactar el presente recurso, desde cuando figura inscrita en el Registro de la Propiedad, pero cuando menos debería constar inscrita desde el año 1.966 (fecha de la primera inscripción de la segregación-donación 01), es decir hace más de 50 años.

La finca N.º23.075, está gravada con una servidumbre de paso permanente, en favor de la N.º18.873 (Matriz-segregada), propiedad de J. R. y esposa, consistente en un paso con carácter permanente para personas, animales, y toda clase de vehículos sobre una franja de terreno de 3m. de anchura todo el largo del lindero Este de esta finca, y en favor de la finca Matriz. Dicha servidumbre, se ejercerá desde la carretera (...), hasta alcanzar la finca Matriz.

Se señala la existencia de la servidumbre, porque a lo largo del lindero Este de la finca se establece la imposición de servidumbre sobre la finca donada a favor de la finca matriz, encontrándose el muro de cerramiento más al Este de la citada servidumbre(para proporcionar el cerramiento de la finca), lo cual viene a indicar que en donde limita actualmente la finca 23.075 con otras propiedades que no sea camino y en donde se encuentra el actual camino 9.011, la finca permanece acotada por el muro que es propiedad de la antigua finca matriz N.º18.873- (...), y por tanto en lo que es finca Segregada N.º23.075, el cerramiento también le pertenece por razones obvias.

La Cartografía Catastral, asociada a la finca objeto de Recurso(NC2.23.07 5) y de su entorno inmediato, se presenta con un parcelario, ajeno a la realidad y diferente de lo descrito

en el Folio Real de la Finca N.º23.075, encontrándose básicamente y en una porción mayoritaria sobre las ref. catastral Alfanuméricas 19403807NH7214S0001IT(URBANA), 19403808NH7214S0001JT(URBANA), y 36024A151004010000BD (RÚSTICA), con desviaciones, tanto en su forma y geometría como en superficie, apreciándose sin embargo diferencias poco significativas y prácticamente inapreciables con respecto de los linderos definidos para con el resto de las parcelas catastrales con las que son colindantes y que delimitan sus linderos a excepción de la referencia catastral 36024A151000740000BT, cuya titular Catastral es D.ª M.ª G. I. (esta parcela catastral, INVADEN unos 240m2 de la Finca de la Requiriente, superficie que además se encuentra edificada por Dña. A. R. y su esposo), como queda analizado en el Informe Pericial que se acompaña con el presente Recurso. No ofrece dudas la ubicación de las fincas Registrales 20.702 (1.ª donación a favor de la Recurrente), y la N.º23.075 (2.ª donación a favor de la Recurrente), se encuentran asociadas y están correlacionadas en el ámbito geográfico ocupado por las mencionadas parcelas de la cartografía catastral, o sea las referencias catast. Alfanuméricas 19403807NH7214S0001TI (URBANA) 19403808NH7214S0001JT (URBANA) y 36024A151004010000BD (RÚSTICA), aunque su geometría y parcelación catastral en su interior, no se adapte de forma rigurosa a lo expresado en ambos folios reales de las fincas N.º20.702 y N.º23.075, sin bien el espacio físico del terreno al que se refiere tanto la descripción registra! como el plano catastral, es sustancialmente el mismo, con las ligeras diferencias y correcciones, que son ahora objeto de la coordinación para poder asociarle la Base Gráfica, que se pretende a cada una de ellas.

Cuarto. Situación de colindancia con Dominio Público. Alegaciones Concello de Lalín.

En el presente supuesto de colindancia, entendemos que resultan fundadas las dudas expresadas por el Titular del Registro de la Propiedad, de probable riesgo de invasión del dominio público municipal, por lo que la recurrente que suscribe, NADA TIENE QUE OBJETAR AI ACUERDO DE DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA GEORREFERENCIACION DE LA FINCA en esta zona colindante y por tanto deberá rectificarse la georreferenciación pretendida.

Dada la alegación efectuada por el Ayuntamiento de Lalín, no queda más que reconocer el criterio y acierto con el que actúa el Registrador en la calificación ahora recurrida, por tanto nada que objetar en cuanto al fundamento de Derecho Primero de la calificación recurrida, DEBIENDO AJUSTARSE LA SITUACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL 23.075, A LA SITUACIÓN DE COLINDANCIA con LOS LIMITES DEL DOMINIO PUBLICO, PARA QUE LA MISMA QUEDE AJUSTADA DEBIDAMENTE y que de acuerdo con lo expresado en 1-as alegaciones del Ayuntamiento de Lalín, se deberá atender a lo expresado por el Tco. Municipal, tal y como queda recogido en las Alegaciones del Ayuntamiento y en el Plano N.º02 del Informe Pericial que adjuntamos con el presente Recurso.

Por la Recurrente, manifestar al respecto, que en el momento de iniciar el procedimiento previsto en el Art.199, se desconoce la realidad de los límites del dominio público, y de cómo habrá de ajustar su Base Gráfica a la Descripción Literal de su finca N.º23.075, máxime cuando es el propio Plano de Catastro, el que lo presenta mal definido en la Cartografía Oficial, en la que figuran erróneamente grafiados los límites de la calle (...), circunstancia por la cual, la recurrente en el inicio de la tramitación del presente Expte., no hace más que adaptar rigurosamente el lindero de su finca a lo que le expresa y marca erráticamente el plano catastral, con el único interés de ajustar su lindero al dominio público, lo cual no es óbice o impedimento alguno, para que la finca Registra! N.º23.075, se ajuste ahora debidamente al límite marcado por las alegaciones indicadas por el Ingeniero Tco. Municipal de Lalín en el Informe cursado al efecto, y admitido sucintamente como no podría ser de otro modo por el Registrador actuante.

Por la recurrente, nada se tiene que indicar al respecto, reconociendo una vez comprobado por el Informe Pericial que se acompaña con el presente recurso, que la medición y listados de coordenadas, incorporados en el GML2-08 -401 (IVGA con CSV: [...]), que define la Propuesta de Base Gráfica Alternativa, para la Finca Registral N.º23.075, propiedad de la recurrente, se admite efectivamente la existencia de una

invasión de Dominio Público No Inscrito, POR LO TANTO HABRA DE RECTIFICARSE OBLIGATORIAMENTE EL GML, y el IVGA al que va asociado, debiendo circunscribirse a la línea que describe la fachada de los Edificios existentes, de modo que sea dicha línea la que define el deslinde de la Propiedad(Finca 23.075 ), y por tanto se adecúe a la línea de fachada de las edificaciones, dejando la zona de aceras en la zona de dominio público, tal y como se encuentra en la realidad y como deja indicado en el plano el Tco. Municipal, que se incorpora con la Alegación del Ayuntamiento de Lalín, de modo que la calle que denomina Vial (...), se ajuste a los 20 m. de fondo y separaciones entre alineaciones de 15m. de anchura entre fachadas, que es coincidente con la realidad comprobada.

En los Informes del Tco. Municipal, se indica que según los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento, las parcelas catastrales 9010 y 9011 del Pol.151, no coinciden con parcela de dominio o uso público, sin embargo en la relación de parcelas colindantes de la certificación descriptiva y gráfica de la parcela catastral 401, ambos caminos 9.010 y 9.011, figuran como de titularidad catastral municipal, figurando el Concello de Lalín, como Titular Catastral, de ahí la presunción inicial de carácter público del terreno, que interpreta inicialmente el Registrador de la Propiedad, a lo que esta parte, concretamente en lo tocante al camino de servidumbre 9.011 que da acceso al resto de la finca matriz, tenemos que indicar que es terreno de la propia finca 23.075, en su calidad de previo sirviente, para el resto de la finca matriz (predio dominante), y que deberá ser objeto de posterior subsanación en el momento en el que se inscriba la base gráfica solicitada, de acuerdo con lo expresado en la alegación efectuada por el Concello de Lalín, que reconoce que esta faja de terreno no es de titularidad municipal.

Indicar, que el GML propuesto para la Finca 23.075, en esta zona colindante con sendos caminos (9.010 y 9.011 se realiza en su colindancia con los mismos, justamente por la línea de Límite definido en la Cartografía Catastral, para las catastrales 9.010 y 9.011 del Pol.151 de la cartografía catastral de Lalín.

Véase Plano N.º03 del Informe Pericial que se acompaña con el presente recurso, referido al deslinde del Camino 9.011. (Plano de detalle a escala ampliada).

Véase anejo N.º02, Reportaje Fotográfico, del informe Pericial que se acompaña con el presente Recurso, en el que se adjuntan fotografías de la Zona en donde se realizan las Alegaciones por el Ayuntamiento de Lalín.

Indicar también por la recurrente, que no tiene interés alguno en apropiarse de Zonas de Dominio Público, y que en la errática definición de la que adolece el Plano Catastral, no se le puede arrogar responsabilidad de ningún tipo, es más tal definición incorrecta, no hace más que producir perjuicios a la que suscribe, ya que es posible, aunque lo desconocemos, de la exigencia a la que nos puede obligar la Admón. Registral y el Catastro, a tener que incorporar un nuevo GML, con su correspondiente IVGA.

Si la delimitación del Plano Catastral, fuese correcta, este supuesto de invasión de vía pública, se hubiera evitado por la recurrente.

Quinto. Situación de colindancia con registral N.º 244.773. PROMOLALÍN.

La georreferenciación que se pretende inscribir para la finca registral 23.075, en su actual lindero Este, se ve afectada por la Alegación efectuada por la propiedad colindante PROMOLALÍN, en la cual se indica que la propuesta de parcelación que se propone por la recurrente, se superpone en parte con otra finca que también consta inscrita, finca N.º 44.773, en virtud de su inscripción de fecha 12/01/2.009.

La finca de la recurrente, registral N.º23.075, figura inscrita desde el 20/02/1.980, por tanto, su fecha de inscripción es muy anterior a la de la fecha de la Registral n.º44.773, que además TAMPOCO TIENE ASOCIADA BASE GRÁFICA.

En el Informe Pericial que se acompaña con el presente Recurso se realiza un análisis del informe de validación Gráfica con (...), realizado por D. J. L. L. C., en el que para definir la finca N.º44.773, se realiza una poligonal con 9 vértices, proponiéndose en la zona de su lindero Oeste, una línea de lindero prácticamente coincidente con el Plano Catastral(en realidad ligeramente más desplazada hacia el Oeste), en la zona de lindero colindante con la Finca N.º23.075, es decir se ajusta prácticamente a lo largo de su

lindero Oeste (me refiero al de la Parcela 6001-Registral 44.473), en su colindancia con el lindero Este de la faja de camino 9.011 y con una porción de Lindero Este de la Finca 23.075 que luego continúa con el lindero Este de la parcela 23 del Pol.151 El lindero Oeste, propuesto en la Nueva Parcelación por el IVG con (...) (el que propone PROMOLALIN), se LIMITA en este lindero, a realizar una línea de linde prácticamente paralela a la actual que define el Plano de la Cartografía Catastral, pero desplazada ligeramente MÁS hacia el Oeste(aumentando e invadiendo las fincas colindantes), de forma que con tal planteamiento SE INVADE PRIMERO EL CAMINO 9.011 (Camino de servidumbre, faja de terreno que pertenece a esta propiedad de la Recurrente, que inicialmente no se ha incluido en la finca 23.075, y que será objeto del correspondiente Expte. de subsanación de discrepancias en la Gerencia Territorial del Catastro) y también en lo que es justamente la zona de confluencia de lindero común entre la Finca 23.075- Finca 44.773, queda también desplazada encima de la Finca 23.075, considerando el muro (...) (de tierra y piedras) que franquea la Finca N.º23.075, como si de su propiedad se tratase (me refiero a la 44.473), y para lo cual viene también a suponer una ligera invasión de superficie respecto de la línea que define el listado de coordenadas incorporadas en el Expte. que se recurre (en el que se indica el lindero Este de la finca Propuesta Registral 23.075), porque justamente en esa Línea existe un Muro-torreón de Piedras-tierra que define el lindero entre ambas propiedades (el Lindero queda definido por la cara exterior del muro-torreón existen te propiedad de la finca (...), en el tramo en la que hoy es parte y pertenece a Finca N.º23.075, propiedad de la recurrente). Véase, Epígrafe 05 del Informe Pericial que se acompaña con el presente Recurso, junto con los Anejos NQ.02. Fotografías N.º4-5-6-7-8-9-10-11, Y Anejo NQ.03. Planos.

Planos de Detalle N.º 03 y N.º 04.

Dada la escasa entidad de superficie en conflicto de intereses presentado por ambos colindantes, en el que ambos IVGAs obrantes en el Expte. que se tramita, son prácticamente similares y dada la Protección Legal del Dominio Público, que debe prevalecer sobre las fincas Registrales Inscritas colindantes, DEBERÁ PREVALECER (al menos mientras no se demuestre lo contrario), que LA LÍNEA DE DESLINDE QUE FIGURA PARA EL LINDERO ESTE DE LA PARCELA CATASTRAL DE DOMINIO PÚBLICO (figura como titular catastral el Ayuntamiento de Lalín con REF.36024A15109011, que será objeto de posterior subsanación por esta parte, ya que entendemos que ese camino, es una servidumbre de carácter privado que grava la finca N.º23.075), SE PROLONGARÁ HASTA EL VÉRTICE NORTE-OESTE DE LA FINCA N.º 44.773, porque además entre otras razones la afectación a las Fincas y Propiedades con esta definición de lindero, entre propiedades colindantes no se afecta de forma significativa a ninguna propiedad, quedando así definido el deslinde, con independencia de poder demostrar con posterioridad de si esta faja de terreno 9011, es no es de carácter público.

En particular, para el tramo de lindero que es coincidente con el frente Este de la Finca N.º23.075 (Parcela catastral 401) en la zona de colindancia con la Parcela 6.001 (Finca N.º44.773), el ajuste del Lindero a la línea definida en el plano Catastral, supone para la Finca NQ44.77 3, una superficie teórica de invasión insignificante por la Finca N.º23.075, que es la que se generaría por la línea de deslinde propuesta en el expediente que se tramita (Asiento 805 Diario 71 de 1/ 10/ 2019), siendo en un vértice coincidente con la línea de lindero Catastral (de coordenadas Utm X = 571.890,0368; Y= 4.724.104,1545) y en el otro vértice vendrá definida por la coordenadas que indico entre paréntesis, (X = 571.895,4523; Y = 4.724, 111,904 2), tal y como queda reflejado por el IVGA presentado por la recurrente y en el Informe Pericial que se acompaña en el Plano de Detalle Ampliado N2.03; Se verifica, en la comprobación pericial, un desplazamiento del lindero respeto de la línea de catastro de tan solo 36cm. lo que viene a indicar que CEÑIRSE AL LINDERO PROPUESTO POR EL PLANO CATASTRAL, NO AFECTA DE FORMA SIGNIFICATIVA A AMBAS PROPIEDADES COLINDANTES, puntualizando además, que la definición de lindero propuesto por la Propiedad de la Finca N.º44.773,

PROMOLALIN, AFECTARÍA en principio a una ZONA DE CAMINO DE DOMINIO PÚBLICO O PRIVADO, que actualmente viene catastrado en la parcela 36024A151090110000BD y al DOMINIO DE LA FINCA 23.075, VA QUE COMO SE HA DICHO EL MURO, ES PROPIEDAD DE LA RECURRENTE.

Reiteramos, que tanto la inscripción de la finca 23.075, como la inmatriculación de la Matriz de la que procede, son muy anteriores al año 2.009, fecha en la que PROMOLALIN proceda a la inscripción de su finca (fruto de los desarrollos urbanísticos del pueblo, realizados a principios de la década del 2.000), tal como nos indica su inscripción y dado que además esta Finca tampoco tiene base grafica asociada, se deduce que si existe posible invasión de Fincas Inmatriculadas, quien la está generando es la que se produce por la Finca N.º44.773 Propuesta en el IVG con (...), ya que su inmatriculación es muy posterior a la FINCA N.º 23.075, máxime cuando el Propietario de la finca colindante (PROMOLALIN), indica de la existencia de un muro de "Pedra e Terra o longo do lindeiro Oeste", MURO QUE NO LE PERTENECE POR SER PROPIEDAD DE LA FINCA MATRIZ N.º18.873 (...).

Se adjunta en el informe pericial que se acompaña con el presente Recurso, Anejo N.º02 con Fotografías de la Zona, en donde se realizan las Alegaciones por la empresa "PROMOLALIN".

Se adjunta también con el Informe Pericial, que acompaña el presente recurso, en el Anejo Planos, el Plano N203 y Plano N2.0 4 de Detalle ampliado de la Zona, en donde se verifica la Línea actual del Plano de Catastro, incorporada en el Plano (señalada con color azul) de la finca destinada a camino 9.011, y en el Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) con CSV: (...), que presenta la Propiedad recurrente.

Vaya por delante, que esta recurrente, NO INTERPONDRÍA JAMÁS IMPEDIMENTO ALGUNO, para que de acuerdo con el criterio expresado por el Registrador de no invadir dominio público, se ajustara la Base Gráfica de LA FINCA N.º23.075 DE LA RECURRENTE, A LO EXPRESADO POR EL PLANO Y CARTOGRAFÍA CATASTRAL, ya que al fin y al cabo, sin entrar en otro tipo de argumentos, ambas propiedades en esta zona de deslinde, están abocadas en el futuro a ceder este terreno a viales del dominio público, todo ello con independencia de instar el correspondiente procedimiento, para acreditar que este terreno de la parcela catastral 9.011, a pesar de estar catastrado erróneamente a nombre del Ayuntamiento de Lalín, es la porción de terreno de la finca 23.075, destinado a camino de servidumbre, para el resto de la finca matriz.

El Registrador; con buen criterio, y dada la coincidencia del lindero con la otra Registral colindante, nos ha dado traslado y esta parte ha comparecido en el Registro de la Propiedad de Lalín, para ser informados y poder rectificar el lindero ajustándolo a lo expresado por PROMOLALÍN, circunstancia que al ser verificado en el terreno, esta recurrente a pesar de que su finca y la finca de la que es procedente (matriz segregada), se encuentra inmatriculada con fecha muy anterior a la de PROMOLALIN (más de 30 años atrás), lo cual indicaría que es la finca de PROMOLALIN la que se solapa sobre la finca de la recurrente, NO VA A ESTABLECER OPOSICIÓN ALGUNA si el DESLINDE SE AJUSTA A LA BASE GRÁFICA CATASTRAL EXISTENTE EN ESTA ZONA DEL LINDERO DE LA FINCA N.º23075 Y DEL CAMINO 9.011, de manera que el lindero común se ajuste a la base grafica catastral existente en este tramo de lindero ESTE DE LA FINCA 23.075-OESTE DE LA FINCA 44.773.

Indicar, que nos encontramos ante un lindero común de dos fincas registrales, ninguna de las cuales están asociadas a una Base Gráfica, que la finca de la Recurrente está inmatriculada mucho antes, y que existe un muro de cerramiento que es propiedad de la finca Matriz original Registral N.º18.873, y que SI EL CRITERIO A SEGUIR ES EL DE ADAPTARSE A LA BASE GRÁFICA DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL, y a LA NO INVASION DE DOMINIO PUBLICO (en este caso, el camino no es público, aunque figure catastrado a nombre del Ayuntamiento de Lalín), POR LA RECURRENTE QUE SUSCRIBE, TENIENDO EN CUENTA ADEMÁS DE LA PRÁCTICA COINCIDENCIA DEL LINDERO REAL Y EL QUE MARCA LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL, NO QUEDA MÁS

QUE INDICAR QUE SE ACEPTA LA BASE GRÁFICA PROPUESTA POR LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

Si bien con objeto de evitar discrepancias, y de facilitar la comprensión, a la persona que tenga que valorar el presente Recurso, se acompañan reseñas gráficas y fotográficas del lindero real existente (muro gavión de tierra- mocheta de muro de fábrica de bloques, que delimitan físicamente y separan ambas propiedades), comparado con el definido por la Cartografía Catastral, que está ligeramente desplazado respecto del que define el IVG alternativa, presentado en la Alegación por la propiedad Colindante. Con objeto de reflejar mejor la realidad material de lo descrito, para que pueda ser analizada con mejor criterio, se adjunta informe Pericial, con Fotografías y Planos georreferenciados de detalle que precisan con mejor criterio e intentan facilitar la comprensión de lo aquí descrito.

Sexto. Situación de colindancia con registral colindante 52.469. Don S. S. C.

La georreferenciación que se pretende inscribir para la finca registral 23.075, según la Alegación efectuada por D. S. S. C., en la que indica total oposición a dicha inscripción por invadir y sobrepasar los límites de su propiedad, finca que también consta inscrita (finca N.ª 52.469), con fecha muy posterior a la Registral N.º23.075.

La finca de la recurrente, registral N.º23.075, figura inscrita desde el 20/02/1.980, por tanto, su fecha de inscripción es muy anterior a la de la fecha de la Registral n.º52.469, que además TAMPOCO TIENE ASOCIADA BASE GRÁFICA. (Parcela Catastral 36024A151003570000BP), y que además el Lindero sur, de la Registral N.º23.075, es un lindero que está consolidado a una alineación común de 6 propiedades más, todas ellas limitadas por una alineación Norte, consolidada por cierres y muros aparentes y sólidamente construidos.

En el presente supuesto el Titular del Registro, ampara su decisión en la presunción de veracidad de la cartografía catastral, junto con la oposición formulada por el titular de la parcela registral colindante, sin considerar para nada que la Georreferenciación que se pretende asociar a la finca N.º23075, NO MENOSCABA LA REPRESENTACIÓN Y SUPERFICIE CATASTRAL DE LA FINCA N.º52.469, ya que según las comprobaciones REALIZADAS en el informe pericial que se acompaña con el presente recurso la superficie afectada no alcanza los 5 m<sup>2</sup>, y que además no considera para nada el muro existente que define la alineación común en la que se detienen todas las fincas colindantes con la Finca N.º 23.075 (Todas tienen un lindero Norte común en el que confluyen las G propiedades, con la finca de la recurrente), que además en el caso de la alegante, es un muro construido por la Propiedad de la Finca N.º52.469 y que se observa perfectamente en la Orto-fotografía aérea, en donde se observa con nitidez la falta de concordancia entre el Plano Catastral y la Orto fotografía Aérea, que refleja con claridad la realidad del deslinde entre propiedades existente. El plano Catastral no está realizado, ni su fin es tampoco al menos en la realidad actual, el de delimitar con precisión centimétrica las propiedades.

Para mayor abundamiento y clarificación, se incorpora informe Pericial, con anexo fotográfico y planos de detalle, con la única intención de dar claridad y concreción a la realidad existente. Véase fotografías N.º12-13-14 -15-16-17-18-19-20-21-22.

En la verificación y comprobación pericial, de las alegaciones formuladas por S. S. C., indicar que el lindero propuesto en el Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) con CSV: (...), que presenta la Propiedad recurrente para definición de la Finca Registral N.º23075. El lindero reflejado en el IVGA, se ajusta al lindero real consolidado sobre el terreno con muros y cierres y además ha de tenerse en cuenta que éste, es prácticamente similar a la cartografía catastral que lo define, la diferencia detectada es mínima, se observa en la orto fotografía aérea, que el plano se encuentra desplazado con respecto al lindero real(es poco, pero el desplazamiento es patente y perfectamente verificable a simple vista), igual que en el caso de la alegación efectuada por R. V. G., aunque en esta caso la desviación de la línea real de lindero con respecto a la definida por el plano catastral(que es la que pretende consolidar sin justificación de ningún tipo, en su alegación D. S. S. C.), aunque sin ser significativa, se aprecia una diferencia un



poco mayor respecto de la observada en la parcela 357(R. V.), generando en consecuencia mayor superficie afectada, dada la mayor anchura de frente de la parcela 76 (Lindero Norte).

Por otra parte y para mayor abundamiento, indicar que el plano de la Cartografía Catastral, produce un irrelevante exceso de cabida a favor de la parcela 76(S. S.) de 3,89m<sup>2</sup>, superficie que en realidad no le pertenece, en detrimento de la Finca Registral 23.075. Estos 3,89m<sup>2</sup> (representan poco más del 1 % respecto al total de superficie de la finca), es una porción de terreno en forma de trapecio irregular, situados a la cara exterior del actual muro delimitador de la Finca de D. S. S. C. y por tanto son propiedad de la recurrente.

Este desplazamiento verificado por el Plano Catastral, respecto de la realidad comprobada, que define el lindero propuesto por el Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) con CSV: (...), y por el ingeniero agrónomo D. C. A. C., que redacta el Informe Topográfico de verificación, que se acompaña con el presente recurso, en donde se recoge expresamente que el vértice Norte-Este de la Parcela 76, cuyas coordenadas UTM's define el punto en el Plano catastral, cuyo valor se indica entre paréntesis (X = 571.829,6289; Y= 4.724.149,6237), se encuentra desplazado encima de la FINCA N.º23.075, a una distancia d=99cm. En el Vértice Norte -Oeste de la Parcela N.º76, que fija el Plano Catastral, se verifica que la coordenada UTM's del Plano catastral, toman el valor que indicamos entre paréntesis (X= 571.824,8105; Y= 4.724.154,0535), ello es lo que genera un desplazamiento del Plano Catastral, con respecto a la alineación definida por el muro de cierre existente en realidad, de una distancia d=33cm. Véase Plano N.º05 del Informe Pericial, que acompaña el presente recurso. Plano de detalle a escala ampliada.

Entre ambas fincas, para definir el Lindero, el mismo propietario de la Parcela N.º76, S. S. L. (S. S. C.), ha construido como queda dicho un muro sólido opaco, de fábrica de bloques de hormigón formado por varias filas de bloques, entre los que van intercalados verticalmente, pilares de hormigón, quedando definido y consolidado el lindero a la cara exterior del muro construido por el padre del actual Propietario de la finca N.º76, D. S. S. L. (Actualmente S. S. C.). Este muro tiene más 20 años, y es el propio muro el que respeta la alineación común existente a lo largo de una distancia de d=68 m. (lindero sur de la finca catastral 401-Finca 23.075), que la separa y define del resto de colindantes. Véase Informe Pericial con reportaje Fotográfico.

Por el propietario colindante, D. S. S. C., se realizan alegaciones sin justificar con mediciones precisas ni concretas y sin realizar ninguna alegación amparada en razones de índole técnica, que puedan amparar la presunción de veracidad del plano catastral, cuando el desplazamiento del mismo, respecto del muro existente se observa con nitidez en la Ortofoto asociada con la cartografía oficial, y que en realidad está desplazada ligeramente, del lindero común verdadero de esta finca y de las de otros propietarios más. El muro existente, es el que verdaderamente se adecua y define la alineación de lindero real, fija y consolida el que se define como lindero real propuesto en la georreferenciación asociada a la finca N.º23075.

No parece razonable entender, que la mera oposición del alegante, que no esté debidamente fundamentada, pueda prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la Base Gráfica Georreferenciada alternativa a la catastral con IVGA-CSV: (...).

Séptimo. Situación de colindancia la referencia catastral 3602A151003570000BP colindante de don R. V. G.

En la verificación de las Alegaciones formuladas por R. V. G., indicar que el lindero propuesto en el Informe de Validación Gráfica Alternativa (IVGA) con CSV: (...), que presenta la Propiedad recurrente para definición de la Finca Registral N.º23075, se ajusta prácticamente a la cartografía catastral que lo define, observándose que la diferencia detectada, es mínima entre la delimitación del Plano Catastral y la delimitación real definida sobre el Terreno por los muros que forman los linderos de las Fincas colindantes.

Entre ambas fincas, existe una malla metálica plastificada oxidada por el paso del tiempo, propiedad de D. R. V. G., que acota su finca, y por tanto se encuentra ajustada a la línea que verifica el deslinde real de propiedades, que es la que definen las coordenadas propuestas en el Validación Gráfica Alternativa (IVGA) con CSV: (...). La Diferencia, en superficie es prácticamente despreciable, y la diferencia de la línea del Plano Catastral que define el lindero Norte de la Parcela 357(de R. V. G.), con respecto a la Línea Propuesta, es inapreciable, ya que en el Vértice Norte-Este de la Parcela Catastral N.º357, de R. V. G., en el Plano Catastral viene definido por las coordenadas UTM's, cuyo valor, en X= 571.824,8105; en Y= 4.724.154,0535, lo que supone que el Plano Catastral, está desplazado hacia el Norte, encima de la Finca 23.075, la despreciable distancia de 33cm. respecto de la realidad marcada por el cierre delimitador, y es por eso que la línea catastral, no se ajusta justamente al lindero; Por el contrario, en el Vértice Norte- Oeste, de la Parcela N.º-.357 de R. V. G., viene definido por unas coordenadas UTM's,(X = 571.821,7405;e Y= 4.724.156,1735) definidas por el plano Catastral, y en realidad, la línea del lindero, deberá desplazarse 13cm. hacia el Norte, contra la Finca 23.075, para ajustarse al lindero Propuesto.(Este punto está dentro de la finca del Sr. V. G. y por tanto está definiendo el lindero por dentro del muro de su propia finca).

Véase Plano N.º 05 del Informe Pericial, que acompaña el presente recurso.

Por el propietario colindante, se realizan Alegaciones, sin justificar con mediciones y sin realizar ninguna alegación amparada en razones de índole técnica, que puedan verificar que es verdaderamente el plano catastral, el que se encuentra ajustado a lindero real, máxime cuando el desplazamiento existente es mínimo e inapreciable y cuando existe sobre el terreno una Línea de LINDERO ENTRE PROPIEDADES PERFECTAMENTE DEFINIDA Y QUE VIENE ACOTADA FISICAMENTE, con muros sólidos y aparentes para deslindar las propiedades».

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Lalín, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el Registrador suspende la inscripción, considerando la oposición expresa de la Administración pública según informe técnico de la misma, así como la oposición expresa de tres titulares de fincas colindantes, uno de los cuales aporta un informe técnico con georreferenciación contradictoria, manifestando los otros dos que se oponen a la alteración de la cartografía catastral.

El recurrente manifiesta su conformidad con la calificación en lo que se refiere a la invasión de dominio público, por lo que esta cuestión no será objeto de la presente resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En un extenso escrito de recurso, concluye, resumidamente, solicitando:

- Que en el tramo de colindancia con el dominio público se acuerde la delimitación propuesta por el Concello de Lalín.
- Que se considere como propuesta de lindero este (lindero con finca titularidad de la mercantil PROMOLALIN, S.L.) el que figura en la cartografía catastral.
- Que en el lindero con don S. S. C. y con don R. V. G. se ajuste al informe de validación presentado, por no estimar fundadas las dudas del registrador y no estar justificada la oposición de los colindantes. Alega en este punto circunstancias de hecho que justifican la alteración de la cartografía catastral.

2. El artículo 199 regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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

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

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

d) El Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

4. En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del Registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de una finca colindante. Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluido informe técnico y georreferenciación, que pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno. A lo que cabe añadir la oposición formulada por otros colindantes que, si bien no aportan documentación adicional, contribuyen a sembrar dudas sobre la delimitación propuesta, que altera la catastral amparada por una presunción de veracidad.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. 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.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Asimismo debe recordarse que el objeto del presente recurso se constriñe a decidir si procede o no la inscripción de la representación gráfica aportada (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria) sin que proceda, como solicita el recurrente, decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de la finca, o sugerir una diferente a la aportada, con un acuerdo diferente según cada linderero, ni decidir sobre estimar o desestimar individualizadamente las alegaciones presentadas en el procedimiento, ni tampoco sugerir soluciones transaccionales entre colindantes más propias de un expediente de deslinde que es lo que procedería en este caso.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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

Madrid, 21 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.