

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 14774** *Resolución de 25 de mayo 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 Roquetas de Mar n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de su georreferenciación, 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 doña M. A. M. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1, don Cristóbal Avilés Hidalgo, por la que se deniega la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales y de su georreferenciación, 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 escritura pública otorgada el día 21 de septiembre de 2022 por el notario de El Ejido, Eduardo Echeverría Soria, con el número 1.599 de protocolo, doña M. A. M. L. y doña M. A. M. M., como titulares registrales de las fincas y siendo éstas colindantes, solicitaban la inscripción de la agrupación de dos fincas registrales, la 2.620 y la 2.837 del término municipal de Roquetas de Mar.

La 2.620 se describe como «Urbana: Parcela de tierra destinada a solar procedente de la antigua (...) término de Roquetas de Mar (Almería) de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), producto de diez metros de frente por diez metros de fondo. Lindante: Levante, con un camino y tierras de M. M., hoy Instituto Nacional de Colonización; por donde tiene su frente; Norte, finca que se vende a Don A. L. E.; Poniente, resto de la finca matriz, y Sur, A. C. M.».

La finca 2.837 se describe como: «Urbana; Parcela de tierra destinada a solar, procedente de la antigua (...) término de Roquetas de Mar (Almería), de diez metros de frente por siete y medio de fondo, que hacen setenta y cinco metros cuadrados (75 m<sup>2</sup>). Linda: Levante, con solar de R. M. C.; Sur, A. C. M.; y Poniente y Norte, con resto de la finca matriz de la que se segrega, finca registral número 1.489».

En dicha escritura, manifestaban las otorgantes que las dos fincas registrales se correspondían parcialmente con la parcela con referencia catastral 3991617WF3639S0001QO.

La finca resultante de la agrupación se describía como: «Urbana: Parcela de tierra destinada a solar, procedente de la antigua (...) término de Roquetas de Mar (Almería). Tiene una superficie de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m<sup>2</sup>), si bien según reciente medición, tiene una superficie de doscientos treinta y un metros con tres décímetros cuadrados (231,03 m<sup>2</sup>). Lindante: Levante, con un camino y tierras de M. M. hoy del Instituto Nacional de Colonización, actual calle (...); por donde tiene su frente; Norte, finca que se vendió a Don A. L. E. actualmente Comunidad de Propietarios del Edificio Calle (...), siendo la catastral 3991618WF3639S en el emplazamiento de poniente y finca de propiedad de D.<sup>a</sup> D. F. R., siendo la catastral 3991609WF3639S0001WO en el emplazamiento de levante; Poniente, segregación efectuada en la finca matriz, actualmente la registral 103.518, propiedad de los Hermanos M. L. y Sur en su lado de levante, A. C. M., hoy I. M. C. M. en la catastral 3991616WF3639S0001GO y en su lado de poniente con la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en la calle (...), actual catastral 3991611WF3639S». Para

justificar la superficie, se acompañaba informe del arquitecto don M. J. M. T., que contenía el archivo GML con las coordenadas de la finca resultante de la agrupación, cuya inscripción se solicita, previa tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Sobre dicha finca, se declaraba una obra nueva que ocupaba 194,67 metros cuadrados sobre el solar de 231,03 metros cuadrados, la cual se describía en la escritura calificada.

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar número 1, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Cristóbal Avilés Hidalgo, Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar N.º 1, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, formulo la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

### A) Hechos:

1. Título que se califica: Escritura otorgada el 21/09/2022 ante el Notario de Ejido (El) Eduardo Echevarría Soria, número 1599/2022, presentada el 28/09/2022 bajo el asiento 1691 del Diario 116.

2. En la escritura referida se instrumenta la agrupación de las fincas 2837 y 2620 de Roquetas de Mar, y el exceso de cabida de la finca resultante que pasa de 175 metros cuadrados a 231,03 metros cuadrados, además la declaración de obra nueva terminada. Se acompaña a la escritura un Informe de Validación Gráfica negativo, con C.S.V.: (...), como trámite previo a la inscripción de las operaciones citadas se tramita el procedimiento inscripción de base gráfica recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. Iniciado el procedimiento de notificaciones a colindantes catastrales y registrales previsto en el artículo 199 del mismo texto legal, entre ellos Don R. F. M. L., cotitular junto a la promotora del procedimiento Doña M. A. M. L. de la finca 103518 de Roquetas de Mar, con referencia catastral 3991610WF3639S0001UO, colindante con la finca resultante de la agrupación, ha presentado escrito de fecha veintitrés de noviembre de dos mil veintidós en el que manifiesta su oposición a la inscripción pretendida, junto con Informe de descripción de finca, expedido por el Ingeniero Técnico Agrícola, Don J. J. M. L., informe técnico del ingeniero agrónomo, Don A. J. H. M., e informe de validación gráfica con C.S.V.: (...), que se acompañan por fotocopia, de los que derivan su oposición.

4. Los informes de validación gráfica aportados por ambas partes han sido comprobados por este Registro, solapándose entre ellos en una superficie de cincuenta y seis metros un decímetros cuadrados.

### B) Fundamentos de Derecho:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, relativo a las circunstancias que deben contener las inscripciones, y a la representación gráfica de las fincas, en su apartado b, párrafos 2.ª y siguientes, se expresa: “Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá

precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

El punto 3 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria dice: “Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva, en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa”. Y en el punto 1.º del artículo 198 del mismo texto legal, respecto de la concordancia entre Registro y Catastro, especifica como uno de los procedimientos que se pueden llevar a cabo para ello: “La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro”.

En el artículo 199 párrafo 1.º del apartado b de la Ley Hipotecaria, se establece: “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...”.

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho.

Acuerdo suspender la inscripción de la escritura reseñada en el hecho 1.º por el defecto subsanable de existir dudas fundadas para registrar la representación gráfica georreferenciada de la finca, en base a la oposición del citado colindante como se ha explicado.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado, pudiendo el interesado [sic] o funcionario autorizante durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de la prórroga –art. 323 L.H.–, solicitar la anotación prevista en el art. 42.9 L.H.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Roquetas de Mar, treinta y uno de enero del año dos mil veintitrés El registrador (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. M. M. interpuso recurso el día 6 de marzo de 2023 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, en lo que interesa al objeto del presente recurso, lo siguiente:

«Digo

Primero. (...)

Cuarto. En la actualidad soy cotitular de las fincas 2.620 y 2.837, con una coparticipación (50%) en el inmueble, del que se pretende hoy la inscripción del conjunto

edificatorio existente sobre el mismo. Esta cotitularidad la ostento conjuntamente con D.<sup>a</sup> M. A. M. L.

La finca 103.518, en la actualidad, es cotitularidad de D.<sup>a</sup> M. A. M. L. y D. R. F. M. L. (hoy alegante), en un 50% cada uno de ellos.

Quinto. El expediente que es causa de la solicitud de inscripción es el del número de asiento 1.691 del diario 116, incoado de acuerdo a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, refiriéndose a la agrupación de las fincas 2.620 y la 2.837 como acto previo para la posterior inscripción de la obra nueva existente sobre ellas, así como la incorporación de la representación gráfica georreferenciada que se presenta para su inclusión al folio real resultante de la agrupación realizada, haciendo constar que la superficie real y actualizada de las fincas agrupadas es de 231,03 m<sup>2</sup>s, y sobre la que se emplaza el conjunto inmobiliario, y ello conforme certifica el arquitecto D. M. J. M. T. en la escritura de agrupación (...).

Sexto. (...)

Octavo. Se justifica la calificación negativa en las dudas surgidas al Sr. Registrador en cuanto a la titularidad del espacio existente entre informes de validación presentados. El primero por mi parte junto con la escritura de agrupación (y certificado de técnico competente) y el presentado por el alegante (junto a un informe de parte realizado por un ingeniero agrónomo, incompetente en el ámbito urbano y edificatorio), existiendo una superficie de 56,01 m<sup>2</sup>s entre las dos validaciones.

Noveno. (...)

Décimo. El espacio que el alegante considera invadido estaría ubicado en la parte de levante de la registral 103.518, con una superficie de 59,00 m<sup>2</sup>.

Undécimo. La finca de la que es copropietario D. R. F. M. L., tal y como consta en ese Registro de la Propiedad, cuyos archivos dejamos expresamente indicados, y que el alegante determina que se ve afectada, es la siguiente:

Finca de Roquetas de Mar n.º 103.518. Código registral único: 04014001471895 (...)

Descripción de la finca:

Localización: paraje de partido de (...) del término de Roquetas de Mar.

Linderos: Norte, resto de finca matriz de la que se segrega; Sur, A. C. M.; Este, R. M. C.; y Oeste, calle (...)

Descripción: Urbana: parcela de tierra de secano, en el paraje (...), término de Roquetas de Mar, de cabida ciento veintiún metros cuadrados, lindante: Norte, resto de finca matriz de la que se segrega; Sur, A. C. M.; Este, R. M. C.; y Oeste, calle (...)

[se inserta imagen]

Referencia Catastral: No consta, aunque posteriormente se ha relacionado indebidamente y de forma exclusiva con la 3991610WF3639S0001UO, teniendo una superficie según catastro de 180 m<sup>2</sup>. La consulta catastral es la siguiente:

[se inserta imagen]

Duodécimo. Frente a la referida calificación negativa, el recurrente, en nombre propio y como cotitular de las fincas afectadas, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, muestra, en términos jurídicos, su desacuerdo por la calificación negativa y, de acuerdo a ello, viene a interponer contra la misma, el presente recurso ante el titular del Registro de la Propiedad número 1 de Roquetas de Mar para su remisión, si así correspondiere, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente los siguientes:

Hechos:

Primero. El matrimonio formado por D.<sup>a</sup> A. L. F. y D. R. M. C. (padres del alegante y abuelos de la recurrente) adquirió la finca registral 2.620 el día 5 de agosto del 1.959 y la

registral 2.837 el 3 de julio del 1.961, conforme a las escrituras otorgadas ante el notario D. José Barrasa Gutiérrez.

Segundo. Sobre las anteriores realizaron la edificación actualmente existente y de las que se ha declarado la obra nueva, al amparo de licencia municipal de obra mayor de "Local y dos Viviendas" que se concedió al efecto en febrero de 1.978, con proyecto del arquitecto D. J. P. M. y D. M. B.

Esta se configuro conforme a la planimetría que se aporta y que corresponde con la descripción de la obra nueva considerada.

[se inserta imagen]

Tercero. El matrimonio formado por D.<sup>a</sup> A. L. F. y D. R. M. C. en el año 1980 adquirió la finca registral 103.518, escriturando la misma a nombre de su hijo D. R. F. M. L., conforme se deriva del contrato privado de fecha 14 de julio del 2.015 y de la escritura de fecha 3 de junio del 1.980, (...)

Cuarto. Tras el fallecimiento de D.<sup>a</sup> A. L. F., el 19 de octubre del 2.013 y de D. R. M. C. el 20 de enero del 2.015, se procedió al otorgamiento de la Escritura de aceptación de Herencia y Adjudicación de Bienes, por parte de los Hermanos M. L. en fecha 14 de julio del 2.015 (...)

En el contrato privado firmado previamente a la escritura de aceptación (...), se reconoce por parte de D. R. F. M. L., el aspecto colacional de la finca 103.518, que se resolvió extra judicialmente, mediante una posterior donación (...). En esta escritura de división de herencia, se contempla la adjudicación de las fincas 2.620 y 2.837 en proindiviso entre los dos hermanos M. L.

Quinto. En el año 2.018 se entabló procedimiento judicial con el número 657/2.018 en el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia número 4 de Roquetas de Mar, en el cual se llegó a un acuerdo transaccional entre los litigantes de fecha 19 de octubre del 2.020, por el que se le adjudicaba a D.<sup>a</sup> A. M. L. la mitad indivisa de la finca 103.518, y el pleno dominio de las fincas 2.620 y 2.837, con compensación económica de D.<sup>a</sup> A. a D. R. F. (...)

Sexto. El referido acuerdo se hizo efectivo el 29 de diciembre del 2.020, mediante las escritura de donación (...) del 50% de la propiedad sobre la finca 103.518, otorgada ante el notario D. Juan Sergio López de Uralde García con número de protocolo 1.092 (...) y la adquisición del 50% propiedad de D. R. F. M. L. (alegante) de las fincas 2.620 y 2.837, por parte de D.<sup>a</sup> M. A. M. M. (recurrente), mediante compra venta otorgada ante el notario D. Juan Sergio López de Uralde García con número de protocolo 1.091 (...).

Séptimo. El 21 de septiembre del 2.022, se procedió a la elevación a público mediante escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva por antigüedad, a regularizar la situación fáctica existente desde el año 1.978, conforme al hecho segundo de este escrito. Esta se realizó mediante escritura ante el notario de El Ejido D. Eduardo Echeverría Soria, con número de su protocolo 1.599, siendo la que ahora se pretende inscribir.

Octavo. Se procedió a la solicitud de inscripción de la referida en el hecho anterior el día 28 de septiembre del 2.022, iniciándose el correspondiente expediente con referencia número de asiento 1.691 del diario 116 incoado de acuerdo a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y se practicaron, las correspondientes comunicaciones a los colindantes catastrales y registrales,

Noveno. A resultados de la tramitación, consta como diligencia de 23 de noviembre del 2.022, la presentación de escrito por el Sr. D. R. M. L., en el que "manifiesta su oposición a la inscripción pretendida, acompañando informes Técnicos de descripción de fincas realizados por un Ingeniero Técnico Agrónomo y de un Ingeniero Agrónomo.

En estos informes y de forma sucinta, se pretende por parte del alegante el correlacional la finca registral 103.518 de forma exclusiva con la referencia catastral 3991610WF3639S0001UO, pese a que las mismas poseen diferentes características. descriptivas.

Décimo. Ante la alegación presentada, el Sr. registrador de la propiedad acordó el 31 de enero del 2.023: (...)

Suspender la inscripción, por el defecto subsanable de existir dudas fundadas, en base a la oposición del citado colindante (...)

Continúa en su acuerdo determinando una calificación negativa del Expediente con número de asiento 1.691 del diario 116 incoado conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, basándose en los siguientes argumentos, reproduciéndose a continuación: (...)

Este acuerdo fue trasladado a esta recurrente el día 7 de febrero del 2.023.

En el mismo se concede un plazo de un mes para proceder a recurrir dicha calificación.

Motivos:

Primero. Desde el punto de vista formal, falta de legitimación activa del alegante, pues, el mismo es cotitular de la finca registral que alega invadida, ocultando y falseando en sus escritos este extremo para acreditar legitimación de la actuación seguida, siendo esto deducible de los datos obrantes en ese Registro en relación a la finca Registral 103.518, y que se derivan del hecho Sexto.

Esta falta de legitimación impide el esgrimir la invasión así alegada de forma unilateral, en contra de las determinaciones de su cotitular (...), que promovió la inscripción de la agrupación realizada por esta.

Esta falta de legitimación sería suficiente para la no aceptación de la alegación presentada, pues iría en contra de las previsiones del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, máxime cuando las fincas registrales colindantes no se ven afectadas.

Segundo. Desde un punto de vista material, la alegación tiene como único argumento la supuesta invasión de terrenos de su propiedad, aportando para justificar su titularidad únicamente dos informes de Técnicos (incompetentes respecto de la materia que se considera), al ser estos Ingenieros Agrícolas, y tratarse de suelos de carácter Urbano Residencial.

Esta parte está en completo desacuerdo con la justificación esgrimida, dado que:

1. Justifican su "propiedad" aportando, únicamente, unos informes técnicos y un informe de validación gráfica respecto al parcelario catastral. Como bien es sabido, la propia Dirección General del Catastro en su página web indica que, "la finalidad originaria del catastro es de carácter tributario proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal autonómica y local.

A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular".

Es decir, el Catastro recoge datos sobre la localización física de una parcela catastral, no correspondiendo a ese organismo la consignación de su titular a efectos del derecho de propiedad, función ésta que le corresponde al Registro de la Propiedad que es quien se ocupa de consignar quién es el titular y el dueño del bien, determinando el alcance del dominio que sobre el mismo se detenta.

En nuestra opinión, del informe de validación catastral, los informes de técnicos agrónomos (de parte), la información de la oficina del catastro y la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales del inmueble de referencia, catastral 3991610WF3639S0001UO no puede, en modo alguno, servir para deducir la falsa correlación pretendida y esgrimida entre esta y la finca registral 103.518.

Siendo cierto que la registral es copropiedad del alegante, en la catastral referenciada, también aparece como cotitular (...), pero este, dato es incorrecto, ya que parte de esa catastral, en concreto la correspondiente con la finca registral 2.837, no es de su cotitularidad, sino de los otorgantes de la agrupación de fincas, en concreto M. A. M. (recurrente) y D.ª A. M. L. (cotitular de las dos fincas)

2. El alegante, aporta una serie de documentos e informes, a los que se ha tenido acceso junto con la calificación negativa, no habiendo sido puestos de manifiesto

previamente, por lo que no ha sido susceptible plantear probatoria en contra a los mismos para acreditar su ineficacia jurídica.

Respecto a la probatoria aportada por el alegante, se realizan las siguientes puntualizaciones.

– No se aporta documento alguno que determine la invasión realizada respecto de la registral 103.518, ni inscripción de la misma en registro cartográfico, ni coordenadas inscritas de esta.

– Fundamenta la invasión en documentación catastral exclusivamente, con falsedad de correlación de fincas.

– Utiliza informes de técnicos no competentes, para la determinación de características de inmuebles urbanos como son Ingenieros Agrónomos.

– En ellos se les atribuyen una titularidad plena inexistente.

– Se manipula la información catastral (...) intentándole dar apariencia de certeza, cuando se determina que la parcela es del año 1.961, cuando lo realmente determinado en la certificación catastral es que la construcción existente data del año 1.961, y que esta tiene una superficie construida y de planta de 109 m<sup>2</sup> [sic], que difiere mucho de los 180 considerados de superficie.

– Se omite que la registral 103.518 es resultante de una segregación efectiva y concreta de 121 m<sup>2</sup>s reales (...), no los 180 m<sup>2</sup>s que pretende ahora atribuir.

– Se esgrime la corrección de la determinación catastral fundada en la línea de división trasera de las edificaciones colindantes. A tal efecto indicar como se puede apreciar en las fotos aportadas, que las edificaciones colindantes, disponen de aperturas de huecos a los patios interiores que poseen las mismas, y en nuestro supuesto, ese patio al que dan los huecos referidos, es la parcela 2.837 que se determina en el conjunto edificatorio.

– Y que la documentación presentada por el alegante son meros informes, no contemplándose certificación de dichas características como es nuestro caso.

La zona de patio trasero del conjunto inmobiliario (correspondiente con la finca registral 2.837), pretende el alegante de una forma torticera considerar que es de su propiedad.

Respecto de esta consideración, se esgrimen y justifican los siguientes motivos en contra de esta pretensión:

– El solar sobre el que se emplaza el conjunto, en el que se incluye el patio trasero, data del año 1.978, previo incluso a la adquisición de la registral 103.518 por parte de sus reales adquirientes (padres del alegante) (...)

[se insertan imágenes].

Este espacio trasero, correspondiente al patio del inmueble, se encuentra integrado de forma indubitada dentro del espacio objeto de este expediente, siendo la declaración de obra nueva de edificio, mostrando una configuración conjunta, ya que se tienen luces, vistas y acceso, al igual que vertido de aguas pluviales al referido patio, lo que significa que, en todo momento, este espacio es parte del edificio (siendo la finca 2.837 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Roquetas de Mar), objeto del presente expediente, para su agrupación.

[se insertan imágenes].

– La finca esgrimida como invadida, tiene desde su segregación y venta. (1.980), perfectamente delimitados sus linderos, al igual que su cabida que es de 121,00 m<sup>2</sup>.

– Existe físicamente una delimitación fáctica de la delimitación de las dos fincas colindantes (103.518 y 2.837), mediante una valla metálica tipo gallinero, de la cual puede apreciarse su antigüedad, presumiblemente desde antes de la adquisición de la finca 103.518.

[se inserta imagen]

– Existe físicamente una servidumbre de aguas pluviales como predio dominante la finca 2.837, respecto del predio sirviente, la finca 103.518.

[se inserta imagen].

– La parte de finca alegada como invadida (3991610WF3639S0001UO) se encuentra, desde su adquisición (Hecho Sexto) por la recurrente, en mi posesión, ostentando de forma pacífica la misma.

– Se pretende aprovechar un error existente en el Catastro (...), con la finalidad de correlacionar la registral 103.518 con la catastral anteriormente citada, cuando la registral 2,837 también forma parte de la catastral indicada.

– Esta correlación de las fincas pretendidas supone un incremento de exceso de cabida de la registral 103.518 del 48,76 0/0, consecuencia de aumentar su superficie en 59 m2s,

3. Conviene analizar de forma exhaustiva la descripción de la registral 103.518 (...), esgrimida como invadida, aunque ya se ha realizado parcialmente con anterioridad, principalmente respecto de sus dimensiones y superficies, tal y como queda reflejado en la inscripción registral, la misma tiene unas dimensiones y linderos muy concretos:

a. Cuenta con una superficie inscrita de 121 m<sup>2</sup>, y catastralmente 180 m<sup>2</sup> con una diferencia del 48,76%. La pretensión de arrogarse la propiedad de dicha superficie no debería verse cumplida aprovechando un expediente como el que se está tramitando sin aportar justificación alguna con la consecuencia práctica, al dictado de una calificación negativa que se ha realizado y ahora se recurre, la cual provoca esa consecuencia.

b. Respecto a esta, se definen unos linderos perfectamente determinados, siendo sensiblemente rectangular, fijando en su parte Oeste, un viario, en la parte norte resto de finca matriz de la que se segrega, actualmente la catastral 3991609WF3639S; Sur, A. C. M., actualmente la catastral 3991611WF3639S, sobre la que existe una división horizontal; Este, R. M. C. (Registral 2.837), anteriormente el propio alegante y su hermana, siendo en la actualidad de la recurrente y su madre;

En modo alguno refleja la información registral la existencia (...) de elementos determinantes de propiedad como los que marca la información catastral (...), lo que en la práctica ha de entenderse como que este espacio de 56,01 m<sup>2</sup> nunca se ha integrado en su propiedad.

c. Las delimitaciones longitudinales se ven modificadas en su dimensión norte y sur, incrementándose las mismas por la consideración catastral, lo que se traduce en una superficie cuya adquisición no queda acreditada.

Nuestro razonamiento tiene como fundamento el hecho del lindero que debió quedar fijado catastralmente, por la existencia de un vallado que es la delimitación física de las propiedades, emplazándose el mismo al este de la registral 103.518 y oeste de la registral 2.837, delimitándose así una superficie de la primera similar a la que se concreta en el Registro de la Propiedad habiendo sido indebidamente modificado en el registro catastral, que no en la, realidad, pues esta delimitación materializada con el vallado citado respecto de la finca objeto del expediente de agrupación viene desde el año 1.961 en que se adquirió la finca registral 2.837, manteniéndose con las mismas características.

d. Es significativa la existencia de unas servidumbres reales de la finca 2.837 sobre la 103.518 respecto del vertido de aguas pluviales, ya indicado previamente.

e. En las imágenes aportadas se puede comprobar a simple vista que la valla de separación, de las propiedades tienen una idéntica ubicación con la delimitación contemplada de las fincas registrales, apreciándose la antigüedad de la misma, conservando una línea recta, común, de linde entre ellas. Debe destacarse que el Informe presentado por el alegante no incluye fotografías del linde conjunto de las fincas, si no solo de la fachada a calle de su propia finca.

Estas dos parcelas tenían una sola propiedad como origen común desde el 1.980 (...), habiendo sido producto de unas segregaciones realizadas de una misma finca matriz en momentos sucesivos. Primeramente, la 2.837 y posteriormente la 103.518.

Por tanto, las dos contaban un lindero común, que se conserva en la actualidad, en forma de vallado.

Consecuencia de ello ese espacio es el que se ha integrado catastralmente (no en la realidad física ni registral) en la parcela 103.518. aunque nunca fue de esta.

De esa manera, consta dentro de la referencia catastral 3991610WF3639S0001UO la finca registral 2.837, que previamente era de los mismos propietarios, pero que al ser enajenada la parte correspondiente de cotitularidad del alegante (50%) a la recurrente, dejó de pertenecerle, haciendo necesaria una correcta correlación de las fincas registrales con las, catastrales.

A tal efecto se ha procedido a realizar la correspondiente subsanación en el Catastro para la resolución de dicho error (...).

Tercero. En definitiva, de la totalidad de los argumentos expuestos, en nuestra opinión, resulta meridiano que la superficie de terreno alegada como invadida por el alegante no puede, bajo ningún concepto, estar integrada dominicalmente en la finca 103.518 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Roquetas de Mar, y por tanto, ser copropiedad de su cotitular, no habiendo duda acerca de la correspondencia real de este terreno respecto de la finca 2.837 copropiedad de la recurrente.

Considera, en definitiva, esta parte, al contrario de lo indicado por el Registrador, y dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, que no hay duda alguna que pudiera impedir la inscripción de la representación gráfica solicitada y obra nueva por antigüedad, pues de los argumentos aportados por esta parte se deduce de manera clara e indubitada que el espacio alegado como invadido es la finca 2.837 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Roquetas de Mar, no la 103.518 esgrimida por el alegante, dejando sin validez a los argumentos y pruebas esgrimidos de contrario que, por tanto, no deberían haber sido tomados en consideración,

Considera esta parte recurrente que el Sr. registrador de la Propiedad debe tener en cuenta los anteriores hechos descritos que han de llevar a la conclusión inequívoca de calificar positivamente e inscribir la representación gráfica en la manera pretendida respecto de la agrupación de las fincas soporte de la obra nueva que se ha declarado.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. (...)

IV. Fundamentos de fondo.

1. La finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local.

A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular; recogiendo el Real Decreto Legislativo 1/2004 procedimientos para su subsanación en caso de no coincidir con la realidad física y jurídica.

Las referencias catastrales, según la propia idiosincrasia de la institución, no. definen la propiedad de las heredades.

2. La rectificación de cabida sólo puede admitirse como rectificación de un error material acreditado en la medición de la superficie interior unos linderos inamovibles.

Conforme a la resolución de 6/08/2019, "la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción

registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los [sic] lindero originalmente registrados”.

En efecto, con la rectificación pretendida lo que se quiere es que la realidad física tenga su correspondencia en los datos registrales, no habiendo modificación alguna.

No puede olvidarse que, siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física registral, el mismo tiene como límite la no invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, por lo que el registrador debe analizar las alegaciones, por si pueden ser fundamentales a la hora de fundar su criterio sobre las dudas en la identidad de la finca, según se desprende de la Resolución de 30 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En el presente no se produce invasión de finca inmatriculada alguna.

3. Son los linderos perimetrales los que geoméricamente determinan la superficie interior comprendida dentro de ellos y no al revés.

El artículo 199 Ley Hipotecaria dice 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. Y como recuerda y aclara la RDGRN de 17/11/2015, “no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa”.

Por su parte la resolución de la DGRN de 13/12/2017 señala que “cabe destacar que cuando, como ha sido históricamente muy frecuente... los linderos de las fincas registrales solo se expresaban mencionando el nombre del propietario colindante, pero sin precisar en modo alguno el lugar geográfico de ubicación de tales linderos, la superficie de la finca era un dato con una gran relevancia a la hora de intentar identificar y deslindar geográficamente las fincas respecto de las colindantes. No era un dato suficiente en sí mismo, pero sí era necesario. No en vano el propio Código Civil, al regular el deslinde y amojonamiento de fincas en los artículos 384 y siguientes, atribuye capital importancia a lo que determinen los títulos de cada propietario respecto del límite o área perteneciente a cada propietario. Ahora, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, el dato da la superficie de las fincas registrales sigue siendo exigible en todo caso, si bien, cuando conforme a la nueva ley se acredite e inscriba, cuando proceda, la georreferenciación de la ubicación y delimitación de la finca, la identidad de ésta quedará ya perfectamente establecida, y su superficie y ano será un elemento a tomar en consideración para tratar de precisar los lindero, sino al revés, serán los linderos ya precisados los que determinarán geoméricamente, cual es la superficie comprendida dentro de ellos, y aun así la superficie así determinada habrá de expresarse en todo caso”.

En nuestro caso concreto, de la descripción registral de la finca 103.518 no puede deducirse que la superficie referida como invasión objeto de alegación se integre en la misma, pues iría contra las previsiones del artículo referido, máxime cuando esta no se encuentra georreferenciada, y se intenta el utilizar las coordenadas de la parcela catastral 3991610WF3639S0001UO, para confundir y hacer dar la impresión de que estas son las correspondiente a la finca registral 103.518, cuando esta catastral corresponden a la 103.518 conjuntamente con la 2.837.

La denegación de la inscripción de la agrupación pretendida y su georreferenciación ha de basarse en criterios objetivos de ámbito jurídico no en meras alegaciones del colindante sin ninguna fundamentación jurídica de propiedad sobre el terreno que esgrime como suyo, sin aportar ninguna acreditación fehaciente, tales como título en el que se incluya esta superficie (pues en el mismo se concretan 121 m<sup>2</sup> y no 180 m<sup>2</sup> como pretende tener) y modo, acreditando su posesión, cuestión no demostrable (ya que esta zona de patio está en posesión de la recurrente).

En relación a ello hay que reiterar que la finca 103.518, alegada como invadida, proviene de una segregación de la finca matriz posterior a la adquisición de la 2.837.

Esta segregación, se realiza de una superficie específica de 121 m<sup>2</sup>, no siendo 180 m<sup>2</sup> como pretende ahora el alegante.

4. Los errores o inconsistencias catastrales no pueden impedir el derecho del interesado a inmatricular o georreferenciar correctamente su finca.

En la Resolución de la DGRN de 4/11/2021 se plantea que “cabe analizar si la única alternativa que la queda al interesado en supuestos como el presente, en los que la georreferenciación catastral aportada para inmatricular una finca, por estar desplazada, invade dominio público u otras fincas previamente inmatriculadas, es tan sólo la que se le indica en la nota de calificación recurrida, es decir obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica... La experiencia demuestra que tales procedimientos de rectificación catastral para la corrección global de errores de desplazamiento en su cartografía, incurren en dilaciones que pueden ser asumibles para la institución catastral dados los fines principalmente tributarios a los que sirve (pues un simple error de desplazamiento en las coordenadas de la cartografía catastral no merma en absoluto la efectividad de la recaudación tributaria), pero que resultan inasumibles para la celeridad y seguridad jurídica que exige el tráfico inmobiliario... sin que, en fin, sea necesario aquí hacer una exposición más extensa ni detallada de esas diferencias funcionales, operativas y procedimentales entre la institución del Catastro y la del Registro de la Propiedad, ni sobre la diversidad de los efectos jurídicos aplicables a sus respectivos pronunciamientos o sobre a cuáles se atribuye prevalencia legal en caso de discrepancia entre ellos, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro”.

Pero a pesar de ello esta recurrente, procedió a solicitar dicha subsanación el día 17 de octubre del 2.022, como se acredita con la solicitud que se acompaña (...)

Por todo ello, como ha señalado esta Dirección General, ha de confirmarse el criterio conforme el cual “en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa”.

Por tanto, ha de concluirse que cuando la certificación catastral está desplazada, o no corresponde finca registral con finca catastral directamente y de forma unitaria de modo que su georreferenciación presenta la inconsistencia” de que sus coordenadas son erróneas por estar desplazadas o superpuestas, resulta admisible que se pueda inmatricular la finca aportando una georreferenciación alternativa que corrija esa inconsistencia catastral y contenga la georreferenciación correcta de los vértices de ese mismo recinto geométrico catastral, máxime cuando el mismo esta referenciada fácticamente.

Ello es, y ha de ser así, no sólo por exigencia del principio constitucional de seguridad jurídica, que impide interpretaciones legales que hicieran imposible el acceso de los particulares adquirentes de fincas no inmatriculadas o como es nuestro caso inmatriculadas incorrectamente, a la seguridad jurídica que sólo proporciona la inscripción registral, sino también por exigencia del principio constitucional de protección y primacía del dominio público sobre el privado.

Téngase en cuenta, además, que privar a un interesado de la posibilidad de inmatricular su finca o regularizar la descripción registral de esta, por el mero hecho de que su correspondiente georreferenciación catastral tenga un error de desplazamiento hacia un determinado lugar, o de una correcta correlación de las fincas y las parcelas (en nuestro caso con la omisión de que la parcela catastral 3991610WF3639S0001UO, no es exclusivamente la registral 103.518, omitiendo que también forma parte de esta la registral 2.837), implicaría dejarle peligrosa e indefinidamente expuesto al riesgo de que otro interesado distinto, propietario de otra finca situada al lado contrario (siendo el alegante en nuestro caso, al Este) pudiera georreferenciar su propia finca “invadiendo” por este lado la finca inmatriculada del primer interesado (en nuestro caso el recurrente), y no invadiendo, sino haciéndola desaparecer físicamente, al incorporar la totalidad de

su superficie a esta, el cual habría quedado privado de la protección, que le debió proporcionar la previa y correcta inmatriculación de su propia finca, conforme a los principios registrales de prioridad legitimación, y todo ello, con la posible generación de responsabilidad patrimonial del Estado y los poderes públicos implicados por el deficiente funcionamiento de los servicios públicos, conforme al principio de responsabilidad de los poderes públicos proclamado también en el artículo 9 de la CE”.

#### 5. Principio de Especialidad.

Nos encontramos ante una finca registral formalmente inscrita, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral, sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

#### 7. [sic]. Principio de Salvaguardia de los Tribunales.

“Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos, en esta Ley, como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes”.

##### 7.1 Principio de prioridad registral.

“En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral una vez inscrita dicha georreferenciación no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible”. Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 ordenando que “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita”.

En el presente caso, a sensu contrario, al no constar la georreferenciación de la finca de los colindantes, entendemos que corresponde la inscripción de la rectificación instada por esta particular (...).

##### 7.2 Principio de legitimación registral.

En segundo lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que “se presumirá con arredo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica... (...) que ha quedado incorporada al folio real”. De esta manera se está haciendo valer una representación gráfica inexistente en el registro (respecto de la finca. 103.518), con la mera aportación de un informe técnico en el que se reflejan unas coordenadas que corresponden con la base del Catastro inmobiliario aproximadamente.

Y este artículo 38 señala que “a todos los efectos legales presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la, forma determinada por el asiento respectivo” y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. “De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”, esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Y “como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– “sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente”

La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

En nuestro caso, el cotitular de la registral 103.518 realiza una actuación abusiva, pues no dispone de georreferenciación inscrita de la finca referida, haciendo valer una serie de derechos que no le corresponden, con la única finalidad de materializar una

apropiación de la finca 2.837, que previamente el mismo enajenó. Pero en el supuesto de considerar que la finca de su copropiedad se ve afectada por invasión de la agrupación realizada y que se pretende inscribir, dispone del derecho de instar un procedimiento declarativo respecto de su presunta copropiedad, con la rectificación registral de la agrupación solicitada.

En este caso, como queda dicho, al no constar georreferenciación ha de presumirse que el ámbito de dominio de los titulares de la finca 103.518 de Roquetas de Mar ha de limitarse al espacio inscrito, ya definido, con los linderos que constan en el indicado registro, no pudiendo ampliarse dicho espacio fuera de los límites marcados significativamente por la superficie (121 m<sup>2</sup>) y linderos de esta (ya anteriormente definidos).

7.3 La Resolución de 23 de julio de 2.021 se refiere a “cuando para una finca, registral no existe referencia catastral ni certificación catastral descriptiva y gráfica de ningún tipo (ni coincidente ni no coincidente con la finca)”, se adopta el siguiente criterio “la expresión legal que dice, 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 debe ser interpretada como si dijera, cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no existe o no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, si ésta existiera, una representación gráfica georreferenciada alternativa”.

Esta es la situación creada con la agrupación realizada, en la que se aporta la representación gráfica de la agrupación. La documentación aportada por el cotitular de la finca 103.518 de Roquetas de Mar se limita a la información catastral y a dos informes técnicos, no habiendo tramitado representación gráfica alternativa alguna con los requisitos procedimentales requeridos a estas, lo que ha de implicar una insuficiencia documental que debe obligar a no tener en consideración su alegación, ya que los informes se limitan a concretar las coordenadas existentes respecto de la finca catastral 3991610WF3639S0001UO, y en ningún caso en determinar las correspondientes a la registral 103.518, máxime cuando cualquier actuación en ese sentido hubiese sido nula de pleno derecho al realizarse de forma unilateral sin el consentimiento de su cotitular, por ser la misma un condominio.

7.4 Principio catastral de primacía de pronunciamientos jurídicos registrales, sobre datos catastrales.

Hay que señalar que, además de decir en el artículo 2 de la Ley del Catastro Inmobiliario que todo lo dispuesto en la legislación catastral “se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en, dicho registro, el artículo 3 es más rotundo aún al proclamar que los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad (y entre ellos, según el artículo 9 Ley Hipotecaria, los relativos al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscritos) “prevalecerán” sobre “los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario”.

Resulta de lo ante expuesto, que las determinaciones registrales de la finca 103.518 prevalecen sobre las indebidamente esgrimidas respecto de la 3991610WF3639S0001UO, por ser diferentes las mismas.

#### V. Fundamentos resultantes de las determinaciones realizadas por la DGSJP.–

Primero. No puede olvidarse que siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física registral el mismo tiene como límite la no invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador debe analizar las alegaciones, para así fundamentar correctamente su criterio sobre las dudas en la identidad de la finca, no bastando la mera oposición de algún colindante, sin la más mínima acreditación jurídica de la improcedencia de la inscripción que se pretende y tramita.

Por ello, tal y como se contempla en la Resolución de 14 de septiembre de 2.022, entre otras, el hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar, por sí solo, que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, si de los documentos y, actuaciones del expediente resulta que con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a, una superficie colindante adicional, faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada.

A sensu contrario, la negativa de inscripción se fundamenta en la aceptación por parte del registrador de una esgrimida realidad presuntamente dudosa de una realidad existente fundada en meras suposiciones y alegaciones realizadas de forma ilícita por un cotitular de finca colindante.

Para el análisis de la alegación debe partirse de la descripción registral, y en nuestro caso de las fincas 103.518 (cotitularidad del alegante) y de la 2.837 (propiedad de la solicitante) del término municipal de Roquetas de Mar, que son las afectadas. De este análisis se deriva respecto de la finca 103.518 (esgrimida como invadida), que esta tiene unos linderos fijos e indiscutibles, los cuales son: por el oeste, norte y sur, quedando en discusión el esgrimido por el este, al considerarse por el alegante que esta finca registral tiene una cabida de 180 m<sup>2</sup>, fundamentándose en la que corresponde con la catastral 3991610WF3639S0001UO (omitiendo la existencia de la 2.837 que es parte real de esta), siendo las diferencias superficiales muy superior al 10% de la cabida inscrita (48,76 0/0). Pero a mayor abundamiento esta finca 103.518, es resultante de una segregación expresa de finca matriz.

Respecto a las fincas agrupadas, no se dispone de descripción registral de las mismas conjuntamente, resultando de la situación real existente la siguiente con la intencionalidad de describir el soporte físico real y que esté en concordancia con la inscripción registral de la edificación que sobre él se emplaza y que se declara como obra nueva por antigüedad:

“Urbana: Urbana: Parcela de tierra destinada a solar, procedente de la antigua (...), término de Roquetas de Mar (Almería). Tiene una superficie de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m<sup>2</sup>), si bien según reciente medición, tiene una superficie de doscientos treinta y un metros con tres decímetros cuadrados (231,03 m<sup>2</sup>). Lindante: Levante, con un camino y tierras de M. M. hoy del Instituto Nacional de Colonización, actual calle (...); por donde tiene su frente; Norte, finca que se vendió a Don A. L. E., actualmente Comunidad de Propietarios del Edificio Calle (...), siendo la catastral 3991618WF3639S en el emplazamiento de poniente y, finca propiedad de D.<sup>a</sup> D. F. R., siendo la catastral 3991609WF3639S0001WO en el emplazamiento de levante; Poniente, segregación efectuada de la finca matriz, actualmente la registral 103.518, propiedad de los Hermanos M. L. y Sur en su lado de levante, A. C. M., hoy I. M. C. M. en la catastral 3991616WF3639S0001GO y en su lado de poniente la Comunidad de Propietarios del Edificio sito en Calle (...), actual catastral 3991611WF3639S.

Si bien la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad es de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 m<sup>2</sup>) la superficie real, tras reciente medición, es de doscientos treinta y un metros con tres decímetros cuadrados (231,03 m<sup>2</sup>), tal y como consta en el certificado emitido por el Arquitecto, Don M. J. M. T., Colegiado números [sic] (...); del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, cuya firma considero legítima por haber sido puesta en mi presencia, donde constan las Coordenadas Georeferenciadas [sic]. Solicitan comparecientes, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su modificación en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Procediendo la finca registral 103.518 de una segregación, es aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2022 por la cual, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción existente ve alterada la geometría de la finca tal como como ésta quedó delimitada en la segregación, lo procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la agrupación solicitada, ya que esta garantiza los intereses de terceros colindantes y que

no ven afectadas sus inscripciones. Pero en el improbable supuesto de que el tercero entendiese que su propiedad se ve afectada, podrá entablar las acciones judiciales que en, derecho le amparen, con la finalidad de defensa de esta.

Segundo. Para la resolución del presente recurso, procede nuevamente determinar si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las rectificaciones superficiales, por la cual:

A) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. No queda la menor de duda de que la realidad física del inmueble objeto de escritura de obra nueva ocupa las parcelas 2.620 y la 2.837 que se han agrupado para conformar adecuadamente su descripción y poder acceder al registro de la Propiedad.

B) Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca o agrupación de varias fincas, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría las originarias fincas registrales, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la agrupación a la finca registral preexistente.

Esto es lo realizado en el presente supuesto, ya que se ha agrupado las fincas, procediéndose a la corrección del error existente respecto a la superficie (resultante de la agrupación registral) considerándose la superficie real de la agrupación en relación al terreno ocupado por el inmueble edificado.

C) En el presente caso, lo que se pretende es consignar el dato de superficie correcto, resultante de la agrupación.

Pero, por las fotos aportadas por esta recurrente y el mantenimiento de los linderos de la finca, puede llegar a concluirse que lo que se trata de consignar es la superficie correcta del solar sobre el que se emplaza el objeto que ahora se declara de obra nueva, apoyada por una georreferenciación alternativa y una perfecta concreción de la edificación existente, construcción que fue realizada en el año 1.978, anterior a la adquisición por el alegante de la finca, objeto de invasión (103.518) al alegar el recurrente una inexactitud respecto de la determinación catastral.

Por tanto, de llegar a inscribirse la georreferenciación alternativa y la agrupación de las fincas, con la consiguiente rectificación de la superficie suma de las dos, no se estaría alterando la realidad física en su día amparada por los asientos de las fincas que ahora se agrupan, ni afectando a ninguna inscripción de finca inmatriculada, incluso sin que estas estén georreferenciadas.

D) Procede también para la resolución del presente recurso, comprobar si se ha aplicado correctamente la doctrina de ese Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, en virtud de la cual:

I) 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).

Ninguno de los supuestos así determinados se da en el presente caso, ya que:

- La identidad de la finca queda perfectamente concretada.
- La representación gráfica presentada de la agrupación no coincide con dominio público ni con representación gráfica inscrita en el geoportal registros.

– No se produce ninguna invasión de finca colindante inmatriculada pues esta agrupación respeta en todos sus términos la finca copropiedad del alegante conforme a su inmatriculación.

– No se realiza encubrimiento alguno con esta agrupación, todo lo contrario, se pretende regularizar la inscripción registral existente con la realidad fáctica que debe de contemplarse en el Registro de la Propiedad.

II) 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 2.016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

El que se pueda acudir a utilizar de forma subsidiaria la cartografía [sic] catastral para realizar comprobaciones solo tiene relevancia topográfica y de delimitación, siendo esta última exclusiva de los supuestos en que exista una coordinación entre las planimetrías referidas, máxime ante los innumerables errores existentes en la cartografía [sic] catastral a los efectos de determinar los titulares catastrales, o a concretar las fincas registrales en relación a las parcelas catastrales. Pero en este supuesto, lo esgrimido por el alegante (apoyándose en un error catastral y no en la realidad existente), es la correspondencia entre la finca registral 103.518 la parcela catastral 3991610WF3639S0001UO, omitiendo que según la comprobación realizada la finca registral 2.837 también es parte de esta catastral.

III) 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.

Es evidente que estas circunstancias se daban con cierta frecuencia (por no decir con mucha frecuencia) y máxime en el año 1.959, en concreto con la, definición de la finca 2.620 que ahora es base de la agrupación.

Pero este supuesto no es de aplicación, a la 103.518, al tener perfectamente concretada su superficie como segregación de finca matriz y perfectamente concretado sus linderos, siendo el de levante el inmueble construido sobre el solar agrupado que ahora se pretende inscribir.

IV) 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”.

Pero estas alegaciones han de ser analizadas y consideradas de forma objetiva y con fundamentación jurídica, no meras presunciones ni manifestaciones como es el presente supuesto, en el que el alegante pretende hacer suya una superficie que corresponde a otra finca inmatriculada (fundamentándose en un error catastral) y que a mayor abundamiento era de su copropiedad y enajenó la misma, realizando una serie de actuaciones rectificativas de las descripciones registrales de estas fincas de dudosa legalidad. Pero no debemos de obviar que la finca que se dice invadida es cotitularidad de la promotora de esta agrupación, por lo que resulta a todas luces de dudosa credibilidad la alegación presentada.

V) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o

remitirse a la mera oposición no documentada de un, colindante. En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno que resulta de las validaciones graficas aportadas, lo que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión de una superficie catastrada (y no registrada) de su copropiedad en la finca agrupada objeto del expediente, que según los datos registrales no se ve afectada en ninguno de sus extremos, conformándose así una falsa realidad de lo existente, con la única intención de apropiarse de esta finca que previamente había enajenado.

E) En el presente caso, el registrador se limita a expresar en la nota de calificación que una vez valorada la oposición del colindante cotitular registral de la finca 103.518 del Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar, ha decidido denegar la inscripción de la georreferenciación alternativa y la rectificación descriptiva de la agrupación solicitada, ante la disconformidad con la agrupación pretendida por parte del colindante citado, ya que dicha representación gráfica invade terrenos de su copropiedad, concretamente de la parcela catastral 3991610WF3Ç39S0001UO aportando informes catastrales e informe de Ingenieros Técnicos Agrícolas que considera suficiente para acreditar la cotitularidad respecto de la zona presuntamente invadida, pues utiliza estos para relacionarlos con la Registral 103.518 y aprovechar para modificar las características de la inscripción registral de esta. En conclusión, el engaño que se pretende realizar consiste en correlacionar la catastral referida con la registral indicada, cuando esto no es así, ya que parte de esta catastral es la 2.837, de la que eran copropietarios los mismos cotitulares que los de la 103.518.

F) Por tanto, las pruebas aportadas por el colindante opositor notificado carecen de la entidad suficiente para que el registrador pueda basar en ellas su calificación negativa, pues la parcela esgrimida como de su cotitularidad que es la 103.518, en nada se ve invadida por lo ya expuesto en este Recurso.

En el presente caso, lo que se pretende es consignar el dato de la superficie correcta sobre la que se emplaza la edificación existente, pues el que en su día se realizó era erróneo, Así, al considerarse la agrupación desde un punto de vista exclusivamente literario, sin apoyo en datos físicos, cartográficos o georreferenciados actuales, y dado el tiempo en el que se practicó la descripción de las fincas a agrupar, que fueron el año 1.959 y 1.961 respectivamente, nos lleva a considerar que estas descripciones adolecen de cierta exactitud resultante de las comprobaciones que ahora se han realizado.

Pero, por las fotos aportadas por el recurrente y el mantenimiento de los linderos de las fincas, puede llegar a concluirse que lo que se trata de consignar es la superficie correcta sobre la que se emplaza el edificio existente, apoyada por una georreferenciación alternativa, al ser puesto de manifiesto por esta recurrente una inexactitud catastral.

Por tanto, de llegar a inscribirse la georreferenciación alternativa y la rectificación de la superficie, no se estaría alterando la realidad física en su día amparada por el asiento de agrupación citado y, al contrario, se reflejaría en la inscripción registral una realidad física que existe de forma fáctica.

En definitiva, esta parte entiende que, con los motivos aportados, tanto en los antecedentes de hecho como en los fundamentos de derechos, se despeja toda duda acerca de la invasión esgrimida con la agrupación de las fincas 2.620 y 2.837 respecto de la finca 103.518 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Roquetas de Mar, y en concreto la parte correspondiente y descrita como superficie de patio trasero que corresponde con la finca 2.837, no pudiendo ser, por lo tanto, bajo ningún concepto, cotitularidad de la alegante. Cuestión que viene refrendada por la propia actuación de D.ª A. M. L., que es cotitular de las dos fincas 103.518 y de la 2.837, siendo así total su imparcialidad en la correcta concreción de las mismas.

Como consecuencia de ello, debe continuarse con la tramitación de la inscripción, según las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la, rectificación de descripción y superficie solicitada, así como la incorporación de la representación

gráfica, referida al Expediente con número de referencia 1691 del diario 116, cuyo objeto es la agrupación de las Fincas 2.620 y 2.837, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Roquetas de Mar, con la correspondiente inscripción posterior de la declaración de obra nueva por antigüedad sobre la referida agrupación.

Por todo lo expuesto en el presente Recurso,

Solicita a la Dirección General a la que me dirijo, tenga por presentado este Recurso y la solicitud de rectificación de la calificación negativa de inscripción de la agrupación de las fincas registrales 2.620 y 2.837.

Otro sí primero. Se proceda a la rectificación de la calificación negativa de inscripción de la agrupación de las fincas registrales 2.620 y 2.837 que ahora se recurre y a la inscripción de la agrupación realizada.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 de septiembre, 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7, 14 y 27 de septiembre, 22 de noviembre y 1 de diciembre de 2022 y 23 de febrero y 8 de marzo de 2023.

1. Solicitada la inscripción de la agrupación de las fincas registrales 2.620 y 2.837 del término municipal de Roquetas de Mar, con una rectificación de su superficie, que pasa de 175 metros cuadrados a 231,03 metros cuadrados, lo que implica una diferencia de 56,03 metros cuadrados, que excede del 10% de la cabida inscrita, el registrador inicia la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que culmina con una calificación negativa, al presentarse alegaciones contrarias a la inscripción de la agrupación y de la georreferenciación de la finca resultante por invadir parcialmente la finca de su titularidad, la registral 103.518 del mismo término municipal, que colinda con las fincas objeto del expediente por el oeste, entendiéndose su propietario titular registral que el exceso de cabida sobre la finca resultante de la agrupación, que se pretende inscribir, lo es a costa de una superficie que está integrada en su finca registral.

El colindante opositor notificado se basa en la exclusiva consideración de que su finca registral 103.518 se corresponde con la parcela catastral con referencia catastral 3991610WF3639S0001UO, lo que la promotora del expediente, y ahora recurrente, considera que es una inexactitud catastral que trata de rectificar con la correspondiente georreferenciación alternativa, apoyado en los pronunciamientos registrales.

La calificación del registrador se basa en la oposición del colindante notificado, manifestando únicamente que «los informes de validación gráfica aportados por ambas partes han sido comprobados por este Registro, solapándose entre ellos en una superficie de cincuenta y seis metros un decímetros cuadrados».

La solicitante de la inscripción presenta recurso contra dicha calificación, mediante un extenso escrito en el que, básicamente, alega que la finca registral 2.837 es de su propiedad, aunque catastralmente está incluida, por error, en la parcela

catastral 3991610WF3639S0001UO, que el opositor considera que se corresponde con su finca registral 103.518, que tiene una superficie registral de 121 metros cuadrados, procedente de una segregación anterior inscrita, por lo que resulta que la finca debió ser medida, alegando la recurrente que la superficie del Catastro de la parcela que se corresponde con la finca 103.508 es de 180 metros cuadrados, frente a los 121 metros cuadrados que mide la finca en el Registro. Es decir, 59 metros cuadrados mayor que la superficie registral y que coincide, aproximadamente, con el exceso que ahora pretende inscribir la recurrente.

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.

3. En el presente caso, el registrador emite calificación negativa invocando la oposición de los colindante opositor notificada, en la que basa sus dudas de identidad de la finca, las cuales han sido comprobadas en la herramienta informática para el tratamiento de las bases gráficas, auxiliar de la calificación registral, a la que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, mediante la creación de un escenario de calificación del que deriva la invasión de una porción de terreno que ambas georreferenciaciones alternativas, la presentada en el expediente y la aportada por el colindante opositor notificado, incluyen dentro de su finca registral. Una vez comprobada dicha situación, unido a la oposición del colindante opositor notificado es cuando el registrador, por apreciar la posible existencia de un conflicto judicial latente, emite la calificación negativa.

4. Para resolver el presente recurso, hay que partir de la situación registral previa.

La finca 2.837 de 75 metros cuadrados Roquetas de Mar se agrupa con la 2.620, que tiene una superficie de 100 metros cuadrados. Registralmente, la agrupación de ambas fincas debería medir 175 metros cuadrados, pero manifiesta el promotor del expediente que la superficie real es de 231 metros cuadrados, pues la finca registral 2.837 está incluida en una parcela catastral mayor, que comprende también la finca 103.508.

La finca 2.837 linda por poniente u oeste con la finca matriz de la que procede por segregación, es decir la finca registral 1.489. Sin embargo, en la actualidad linda por el oeste con la finca 103.508, cuyo titular es quien se opone a la inscripción.

Por tanto, podría llegarse a pensar que la finca 103.508 se segrega de la finca 1.489, para pasar a ser colindante de la 2.837, lo que no determina el Registro, por ser la segregación anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, es el trazado del lindero por el que se efectúa la segregación.

Dicha finca 103.508 mide en Registro una superficie de 121 metros cuadrados y linda por el este con la finca registral 2.837, dándose la circunstancia de que el otro cotitular de la finca registral 103.508 es cotitular con la promotora del expediente del 50% de la finca registral 2.837, siendo el alegante el otro cotitular de la finca 103.508, declarando que dicha finca registral se corresponde íntegramente con la parcela catastral con referencia: 3991610WF3639S0001UO.

5. Esta última circunstancia es negada por la recurrente en su escrito de interposición del recurso, pues la parcela catastral tiene 180 metros cuadrados, mientras que la finca registral 103.508 tiene una superficie de 121 metros cuadrados, siendo la diferencia de 59 metros cuadrados, y ese error catastral es el que se trata de rectificar con el expediente del artículo 199, pues de esos 59 metros cuadrados, 56 se integran en la finca 2.837, que se agrupa con la 2.620, de ahí que exista una diferencia superficial de 56 metros cuadrados, correspondientes a una porción de terreno situado entre las dos fincas colindantes, cuyos titulares estiman que es de su exclusiva propiedad.

6. Alega la recurrente en su escrito de interposición del recurso la falta de legitimación del alegante, pues es solo cotitular de la finca registral 103.508.

Sin embargo, esta afirmación no puede ser mantenida por esta Dirección General.

La alegación deriva del hecho de la notificación realizada al alegante por ser colindante afectado por la solicitud de inscripción de una georreferenciación alternativa.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la notificación a los titulares de fincas colindantes, afectados por la inscripción de la georreferenciación. Esta circunstancia concurre en el alegante notificado, por lo cual está legitimado para formular oposición a la inscripción de la georreferenciación de la finca registral, en el seno de un expediente del artículo 199.

Además, siendo cotitular del 50% de la finca, esa cuota es una comunidad romana, que se rige por los artículos 392 y siguientes del Código Civil, a las cuales les es aplicable el principio por el cual cada uno de los comuneros puede realizar por sí solo lo que sea útil a la comunidad, más no lo que le sea perjudicial. Y está claro que la oposición se funda en la defensa de la integridad territorial de lo que él considera que es la finca registral 103.508. Y ello, aunque la otra cotitular de la finca 103.508, cotitular también con la recurrente de las fincas 2.620 y 2.837 no haya formulado oposición. Lógicamente, así debe ser pues nadie puede ir contra sus propios actos.

Pero la cotitularidad de don D. R. M. L. sobre la finca 103.508 no se concreta sobre una porción determinada, sino que es ideal sobre toda la finca, por lo que está legitimado para oponerse, por sí solo, a la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca colindante, que puede solapar parcialmente con la finca de su propiedad.

En este sentido, si la Resolución de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022 admitió que el cotitular de una cuota del dominio pueda iniciar un expediente, notificándose el inicio a los titulares de las demás cuotas, conforme al artículo 199, por idéntica razón debe admitirse la alegación efectuada por uno solo de los cotitulares de una finca colindante, sin necesidad de que haya de actuar conjuntamente con el otro, pues puede hacer lo que sea útil a los demás, pero no lo que les sea perjudicial.

7. Continúa diciendo la recurrente, en su escrito de interposición del recurso, que el alegante «justifican su “propiedad” aportando, únicamente, unos informes técnicos y un informe de validación gráfica respecto al parcelario catastral».

Sin embargo, resulta del Registro que es titular registral de la finca 103.508, que manifiesta corresponderse con la parcela con referencia catastral 3991610WF3639S0001UO, correlación que niega la recurrente, como también que sea cotitular de toda la parcela catastral con la referencia indicada, pues la misma incluye erróneamente la superficie de la finca 2.837.

Funda su negativa en los siguientes argumentos: «El solar sobre el que se emplaza el conjunto, en el que se incluye el patio trasero, data del año 1.978, previo incluso a la adquisición de la registral 103.518 por parte de sus reales adquirientes (padres del alegante) (...). Este espacio trasero, correspondiente al patio del inmueble, se encuentra integrado de forma indubitada dentro del espacio objeto de este expediente, siendo la declaración de obra nueva de edificio, mostrando una configuración conjunta, ya que se tienen luces, vistas y acceso, al igual que vertido de aguas pluviales al referido patio, lo que significa que, en todo momento, este espacio es parte del edificio (siendo la finca 2.837 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Roquetas de Mar), objeto del presente expediente, para su agrupación».

8. Continúa declarando la recurrente que «Respecto a la probatoria aportada por el alegante, se realizan las siguientes puntualizaciones. – No se aporta documento alguno que determine la invasión realizada respecto de la registral 103.518, ni inscripción de la misma en registro cartográfico, ni coordenadas inscritas de esta».

Al respecto, debemos recordar que en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del mismo, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022, por lo que 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.

Por tanto, carecen de trascendencia las demás afirmaciones de la recurrente relativas a la falta de competencia del técnico, afirmación errónea pues el ingeniero agrónomo es considerado como técnico competente para georreferenciar una finca, pues dentro de sus competencias está la relativa a trabajos de geodesia y topografía, con independencia de la calificación del suelo de que se trate, pues ha recibido la formación al respecto.

Además, debe recordarse que no es necesario, aunque sí conveniente, acompañar a las alegaciones la correspondiente documentación técnica que pueda fundamentarlas.

9. Lo que sí es trascendente para resolver el presente recurso es la circunstancia por la cual ni en los títulos aludidos, ni en las descripciones registrales, consta la existencia del patio, pues el lindero identificador de las dos fincas registrales se identifica o materializa de una manera meramente literaria.

La recurrente, en su escrito de interposición del recurso, alega que el matrimonio formado por doña A. L. F. y don R. M. C. (padres del alegante y abuelos de la recurrente y colindante coincidente por el este de la descripción de las fincas registrales 2.837 y 103.508) adquirió la finca registral 2.620 en el año 1959 y la registral 2.837 el día 3 de julio del 1961 y que sobre ellas se realizó una edificación actualmente existente y de las que se ha declarado la obra nueva, cuya inscripción ahora se solicita, al amparo de licencia municipal de obra mayor de «local y dos viviendas» que se concedió al efecto en febrero de 1978, con el proyecto técnico correspondiente del que deriva que la obra se asienta sobre un solar de 231,44 metros cuadrados (22,50 metros de largo por 10,85 metros de fondo). Lo hace sin justificar cómo esa obra cabe sobre dos fincas que registralmente miden 175 metros cuadrados.

Posteriormente, manifiesta la recurrente que don R. M. C. adquiere la finca 103.508 a nombre de su hijo, alegando un contrato privado del año 2015 y una escritura pública del año 1980, con lo cual es propietario de las tres, lo que explicaría la coincidencia de linderos, aunque se escritura en favor de su hijo, don R. F. M. L.

En primer lugar, la finca 2.620 linda por poniente u oeste con parte de la finca matriz. Por tanto, si la finca 2.620 se agrupa por colindancia con la registral 2.837, es porque esta última también forma parte de la finca matriz, de la cual es una segregación.

La finca registral 2.837 linda por levante con finca de don R. M. C. y por el oeste o poniente linda con finca registral de la que se segrega, la registral 1.489.

La finca registral 103.508 coincide en su lindero este con don R. M. C., lindando por el oeste con calle. La extraña coincidencia del lindero este, identificado como don R. M. C., determina una duda sobre la ubicación de ambas fincas, pues la finca registral 2.837, que también procede de segregación, se segrega de la matriz por el lindero oeste (este de la registral 103.508). Esta finca 103.508 también procede de segregación por el lindero norte de su finca matriz, por lo que para lindar con don R. M. C. por el este, debe haberse segregado una finca, sin haberse transmitido la misma. Es decir, es posible que, entre las fincas 103.508 y 2.620 se ubique la 2.837.

Pero, ninguna de las descripciones alude a la existencia del patio, por lo que puede llegar incluso a dudarse si ese espacio llegó a inmatricularse en su día.

Y ello es así porque la superficie aproximada del patio (entre 56 y 59 metros cuadrados) es la que ambos implicados, recurrente y alegante, pretenden incluir en la superficie de sus respectivas fincas, lo que no cumple con los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la inscripción de las rectificaciones de superficie. Unos, amparándose en una georreferenciación alternativa, y otros, oponiéndose, alegando la realidad física que resulta de la cartografía catastral.

La finca del alegante tendría catastralmente 180 metros cuadrados, si se correspondiera con la identidad de la parcela 3991610WF3639S0001UO, experimentando un incremento de superficie de 59 metros cuadrados, pues la finca registral 103.408 mide registralmente 121 metros cuadrados; mientras que la finca registral 2.837 tendría un aumento superficial de 56 metros cuadrados, pues la finca resultante de la agrupación no mide 175 metros cuadrados, sino 231 metros cuadrados.

Ello conlleva una duda bastante razonable sobre la posible falta de inmatriculación de ese espacio de terreno, perfectamente delimitado en la realidad física, pero cuya existencia no resulta de ninguno de los títulos presentados.

Y, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de marzo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

Y es aclaratoria la afirmación de la recurrente, en su escrito de interposición del recurso, cuando declara: «El 21 de septiembre del 2.022, se procedió a la elevación a público mediante escritura de agrupación de fincas y declaración de obra nueva por antigüedad, a regularizar la situación fáctica existente desde el año 1.978, conforme al hecho segundo de este escrito. Esta se realizó mediante escritura ante el notario de El Ejido D. Eduardo Echeverría Soria, con numero de su protocolo 1.599, siendo la que ahora se pretende inscribir».

Por tanto, reconoce que hay una situación fáctica de la cual la escritura de agrupación y declaración de obra nueva pretende ser la regularización jurídica de esa situación fáctica, aptitud del título que no es la idónea para alcanzar la inscripción que se pretende.

10. En consecuencia, ninguna de las partes implicadas ha presentado título fehaciente sobre la propiedad de ese espacio determinado de terreno, por lo que difícilmente se puede atribuir el mismo por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuyo ámbito de aplicación es la rectificación de un error en la descripción registral, acreditado con una georreferenciación coherente, para lograr la coordinación gráfica, lo que no se da en el presente supuesto.

El extenso escrito de interposición del recurso aporta una serie de fotografías que reflejan una realidad física, cuya existencia jurídica no resulta de los títulos que se aportan en el expediente.

Y el registrador no puede inscribir actuaciones de mero hecho de los propietarios si no están contrastados jurídicamente, con el correspondiente título público.

El Catastro, en cambio, sí puede actuar como consecuencia de esas actuaciones de hecho, por reflejar una capacidad económica, que ha de ser objeto de la correspondiente tributación. Esta es una de las razones por la cual el Registro tiene control de legalidad que se ejerce con la calificación registral, por producir la inscripción una serie de efectos jurídicos sustantivos, de la cual carece el Catastro, que trata de tener un inventario actualizado de todos los bienes inmuebles del territorio en el que es competente, para lograr la justa tributación de los mismos.

11. 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 o 20 de junio de 2022, en virtud de la cual:

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

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada solapa parcialmente con la georreferenciación catastral no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero oeste, manifestando el promotor del expediente que la finca registral 2.837 está comprendida en la georreferenciación de la parcela catastral con referencia: 3991610WF3639S0001UO, manifestando el colindante opositor notificado que la citada referencia catastral se corresponde con la realidad de su finca.

El registrador funda su calificación negativa, no solo en la oposición del colindante, sino en el solape parcial de las dos georreferenciaciones contradictorias, presentadas en

el seno del expediente por el promotor y por el colindante opositor notificado, que conlleven que la superficie que uno pretende incorporar a su finca, el otro pretende que sea de la suya.

Ello determina que la solicitud de inscripción que se pretende pueda tratar como rectificación de un dato registral erróneo, lo que realmente es una alteración de la realidad física amparada en su día por el asiento registral, incluyendo una porción de terreno, cuya existencia no resulta de la realidad que, en su día, se inscribió.

Por tanto, no se cumpliría con la doctrina que para la inscripción de los excesos de cabida ha sido reiterada por este Centro Directivo.

«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 ha expresado en su nota de calificación que el solape parcial resulta de su aplicación homologada, a la que se han incorporado las dos georreferenciaciones, catastral y alternativa, resultando un solape que le hacen dudar de la identidad de la finca.

«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 coincidencia del lindero este de las dos fincas implicadas, que puede llegar a justificarse, y en las diferentes operaciones de segregación de las fincas 2.837 y 103.508, las cuales determinan la existencia jurídica de las fincas, pero no acreditan su ubicación ni delimitación geográfica, al ser exclusivamente literarias y previas a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, siendo relativamente imprecisas. Ello lleva a la confusión sobre la correcta ubicación y delimitación geográfica de las fincas 2.837 y 103.508, la primera segregada por el lindero oeste de una matriz y la segunda por el lindero norte de otra.

«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”», sin que pueda calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199, la notificación a colindantes y la valoración de la oposición planteada por estos, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 20 de abril de 2016, pero como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2023, el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; pero ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción.

Y ello es lo que ocurre en el presente caso, donde el registrador justifica su negativa no por la mera oposición, sino de la observancia de su herramienta auxiliar de calificación de las dos georreferenciaciones alternativas aportadas, por los cotitulares registrales de las fincas 2.837 y 103.508, de las que resulta una titularidad controvertida de una parcela de terreno.

Solo esta razón es suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación, pues siendo el colindante opositor notificado titular registral de la finca colindante, aunque no tenga georreferenciación inscrita, si se opone a la inscripción de la georreferenciación alternativa presentada porque invade la parcela catastral que manifiesta se corresponde con su finca registral, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por el promotor del expediente, pues si se accediera a la pretensión del promotor se impediría al colindante la posibilidad de inscribir en el futuro, por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, su propia georreferenciación de origen catastral, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 1 de diciembre de 2022.

Y respecto a la intervención del colindante, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, su objeto evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda, como pretende la 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.

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

En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante. Por ello, en el presente caso resulta evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno, la cual no puede ser resuelta por el registrador ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

12. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtener la georreferenciación de las fincas registrales, sino a los efectos jurídicos de su inscripción.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, si se admitiera su inscripción, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales existentes cuando se inscribió el derecho. Por ello, no puede admitirse la

inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, pues se estaría rectificando intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

13. Por otro lado, tampoco es concluyente el argumento de la recurrente cuando afirma que ha iniciado un expediente catastral de subsanación de discrepancias, porque como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 28 de febrero de 2023, 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.

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.

14. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales 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 no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

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 se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de

los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia, o a la vía arbitral (cfr. artículos 2 y 13 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje) o proceder al deslinde previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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, 25 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.