

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24453 *Resolución de 8 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cambados, por la que, tras inmatricular una finca con una superficie, y tramitar después el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar su cabida, y constando oposición de terceros, deniega la inscripción de la citada rectificación de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. F. O. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa Juana López-Gil Otero, por la que, tras inmatricular una finca con una superficie de 1.157 metros cuadrados, y tramitar después el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar su cabida hasta 1.710 metros cuadrados, y constando oposición de terceros, deniega la inscripción de la citada rectificación de cabida.

Hechos

I

Mediante acta de protocolización de operaciones particionales autorizada día 27 de diciembre de 2007 por el notario de Sanxenxo, don Jorge Eduardo da Cunha Rivas, con el número 3.031 de protocolo, junto con documentación acreditativa del título previo de adquisición de la finca, se inmatriculó en el Registro de la Propiedad de Cambados, con fecha 4 de mayo de 2023, una finca con una superficie según títulos de 1.100 metros cuadrados y según certificación catastral de 1.157 metros cuadrados.

A la escritura de herencia que motivó dicha inmatriculación se acompañó escritura de exceso de cabida autorizada el día 28 de febrero de 2023 por el notario de Cambados, don Francisco Manuel Botana Torrón, con el número 340 de protocolo, que incorporaba informe técnico conforme al cual la finca tendría en realidad una superficie de 1.710 metros cuadrados.

Practicada la inmatriculación, se inició el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la eventual inscripción de la rectificación de la superficie y de la base gráfica de la finca.

II

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

«Calificado el precedente documento, que fue presentado por don J. O. C. el día 18 de marzo de 2023, bajo el asiento 2135 del Diario 118, con nota de exención del impuesto de fecha 28 de marzo de 2023, y de la que se aportó la documentación sucesoria el día 12 de abril, se ha practicado con fecha 4 de mayo de 2023 la inscripción 1.ª de inmatriculación a la que se refiere la precedente nota de despacho.

Dicha inmatriculación se practicó con la superficie de 1.157 metros cuadrados, coincidente con la superficie que consta en la certificación catastral de la parcela con referencia 36051A025000570000FL.

A la escritura de herencia que motivó dicha inmatriculación se acompañó escritura de exceso de cabida autorizada el día 28 de febrero de 2023 por el notario de Cambados

don Francisco Manuel Botana Torrón con el número 340 de su protocolo, por la que don J. F. O. C., respecto a la indicada finca, manifiesta que en la realidad mide 1.710 metros cuadrados y rectifica sus linderos, incorporándose a dicha escritura un informe de medición de parcela suscrito por el Ingeniero Técnico Agrícola don J. J. M. C. el día 14 de noviembre de 2022, y planos de medición y de superposición catastral, así como un Informe de Validación Gráfica frente a parcelario catastral expedido por la Dirección General del Catastro, a solicitud de dicho Técnico el día 30 de enero de 2023. Se acompaña igualmente justificante de presentación en el Concello de Sanxenxo el día 24 de enero de 2023, de escrito dirigido a la Gerencia Territorial del Catastro, para la manifestación de discrepancias en cuanto a la parcela catastral 36051A025000570000FL, así como una declaración jurada de fecha 3 de febrero de 2023 en la que declara que la "presente solicitud corresponde a errores descriptivos y no a negocios traslativos como ventas y donaciones".

Con la misma fecha a la de la práctica de la inmatriculación se inició el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la eventual inscripción de la rectificación de la superficie y de la base gráfica de la finca, y se realizó una notificación conjunta del hecho de la inmatriculación, conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con el Artículo 203 del mismo cuerpo legal, y de la solicitud de rectificación, haciendo constar el hecho de haberse practicado la inmatriculación, con la superficie y base gráfica catastrales, y la solicitud de rectificación de las mismas, con el plazo de veinte días hábiles para efectuar alegaciones.

Ante la imposibilidad de ultimar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, se practicó sobre la finca objeto de rectificación de superficie, anotación preventiva por imposibilidad del registrador, con fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés.

En el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en concreto se envió notificación por correo certificado con acuse de recibo a las siguientes personas o entidades, en su condición de colindantes, de acuerdo con los datos del Catastro o del Registro:

- Llave del año SL.
- Gbi North Investering SLU.
- Ríos Sánchez e Hijos Promociones SL.
- Don P. M B. P.
- Doña M. A. B. P.
- Don J. M. E. A.
- Ayuntamiento de Sanxenxo.
- Don J. L. L. V., a quien se enviaron dos notificaciones por correo certificado con acuse de recibo, que resultaron devueltas por el Servicio de Correos.
- Se procedió igualmente a publicar un edicto en el BOE de fecha 22 de junio de 2023, haciendo constar el hecho de la inmatriculación, la solicitud de rectificación de superficie y base gráfica de la finca ya inmatriculada, el hecho de no haber sido posible notificar al titular catastral don J. L. L. V., con concesión de plazo de veinte días hábiles para formular alegaciones, plazo que finalizó el día 24 de julio.

Situación catastral a fecha de la inmatriculación: La finca, según la certificación catastral inserta en la escritura de exceso de cabida antes referenciada se corresponde con la parcela catastral 36051A025000570000FL, (Polígono 25 parcela 57) con una superficie de 1.157 metros cuadrados. Figura catastrada a nombre de don P. M B. P., don J. L. L. V., don J. M. E. A. y doña M. A. B. P., haciendo el Notario autorizante de la escritura de exceso de cabida las oportunas advertencias acerca de la titularidad catastral, y manifestando el otorgante que "ya presentó en el Catastro la correspondiente reclamación por discrepancias con fecha 24 de enero de 2023".

Situación catastral actual: En la actualidad la parcela catastral 57 del polígono 25 no ha sufrido alteración en su superficie ni en la titularidad catastral, si bien tiene asociado el expediente número 40810, con entrada el día 25 de enero de 2023.

Antecedentes catastrales, respecto a la titularidad: Doña C. D. fue titular catastral entre los años 1997 a 2012. Desde 2013 a 2017 figura como titular catastral la entidad Ríos Sánchez e Hijos Promociones SL, y en 2017 se da de alta como titulares catastrales a don J. M. E. A., don P. M B. P., doña M. A. B. P. y J. L. L. V., y así sigue en la actualidad.

Alegaciones y estudio de estas: Dentro del plazo al efecto concedido se ha presentado escrito de alegaciones suscrito por doña M. A. B. P., con autorización por escrito de don J. M. E. A, don P. M B. P. y don J. L. L. V., en el que tras manifestar haber recibido “carta del Registro de Cambados el 11 de mayo de 2023 en la que se nos comunicaba que una persona estaba intentando registrar una finca con una referencia catastral 36051A025000570000FL que no se corresponde con ninguna finca que figure en el catastro a su nombre y que, sin embargo, sí que se corresponde con una finca de la cual somos copropietarios P. M B. P., J. L. L. V., M. A. B. P. y J. M. E. A. Disponemos de documentación de titularidad tanto en el documento de dación del 21 de septiembre de 2016 (ver copia que se adjunta descripción expositivo 9), como en el certificado catastral, en el que podemos ver que la finca con referencia catastral 36051A025000570000FL está a nuestro nombre y que Don J. O. C. que es quien intenta el registro y el aumento de cabida, linda con nosotros al Norte, su finca es la 36051A025000970000FK. Nos oponemos completamente a la inmatriculación y al aumento de cabida por no corresponderse con la referencia catastral la inmatriculación”.

Aporta fotocopias de las siguientes escrituras:

1.º Adjudicación parcial de herencia autorizada el día 2 de diciembre de 2005 por el que fue Notario de O Grove don José María García Pedraza, n.º 1522 de protocolo, por la que en la herencia de don M C. O., se adjudica a doña M. C. O. P., una finca denominada “(...)”, en el lugar (...), de 1157 metros cuadrados que linda: Norte, M. O. L.; Sur, herederos de C. V. (hoy, en realidad, Lanzagolf SL); Este, servicio de paso que separa de varios; y Oeste, camino público. En la escritura de 2007 que causó la inmatriculación de la finca, doña C. P. O. [sic] figura como linde Sur de la finca.

2.º Escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2005 por el mismo Notario de O Grove, Señor García Pedraza con el número 1523, por la que doña M. C. O. P. vende a la entidad “Ríos Sánchez e Hijos Promociones SL” un conjunto de fincas, entre ellas la denominada “(...)” de 1.157 metros cuadrados, que linda por el Norte con don M. O. L.

3.º Escritura de dación en pago de deuda autorizada el día 21 de septiembre de 2016 por el Notario de Santiago de Compostela don Francisco López Moledo, con el número 962 de protocolo, por la que la entidad Ríos Sánchez e Hijos Promociones SL entrega, en concepto de pago de deuda a don P. M B. P., don J. L. L. V., doña M. A. B. P. y don J. M. E. A. un conjunto de fincas, entre ellas la número 9, (...) de 1.157 metros cuadrados, escritura a la que se incorpora una diligencia de subsanación, en la que se añade a la dación un porcentaje de una finca que no había sido incluida en la escritura, y se consignan las referencias catastrales que se habían omitido en la misma, y en la que se asigna a la finca (...), número 9 de la escritura, la referencia catastral 36051A025000570000FL, que se incorpora a la escritura con una superficie de 1.157 metros cuadrados, cuyo titular catastral es la entidad cedente Ríos Sánchez e Hijos Promociones SL, y que linda por el Norte con la parcela 97 del polígono 25 de don J. O. C.

Vista la documentación aportada con el escrito de alegaciones, se plantean dudas acerca de la identidad de la finca ya inmatriculada, y de la rectificación de superficie que se pretende; los antecedentes en la titularidad catastral de la parcela objeto de este expediente, parcela 57 del polígono 25, el hecho de que en las escrituras aportadas en el escrito de alegaciones la finca linde por el Norte con don M. O. L., padre de don J. O. C. y persona de quien proceden los bienes, y el hecho de que la parcela catastral 97 del mismo polígono figura en la actualidad en catastro a nombre de don J. O. C., habiendo sido previamente su titular catastral su padre don J. M O. L., plantean dudas acerca de si

la parcela catastral inmatriculada a favor de don J. O. C. se corresponda en la realidad física con la parcela de su propiedad.

Dudas en la identidad de la finca: Las dudas en la identidad de la finca, que no se plantearon a la hora de la inmatriculación, puesto que los documentos aportados con el escrito de alegaciones no habían sido presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad, son ahora determinantes para la calificación de la solicitud de inscripción de la rectificación de superficie y de la base gráfica de la finca. Pues, mientras que la inmatriculación ya practicada deberá ser impugnada, de ser el caso, ante los Tribunales, la rectificación de la superficie y de la base gráfica de la finca, por el procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación previa y plazo para efectuar alegaciones, es un procedimiento más garantista, que trata de evitar, por el juego de la notificación previa y plazo para alegaciones, que accedan al Registro de la Propiedad situaciones controvertidas, con perjuicio para colindantes.

En este sentido, el linde Norte de la finca (...) en las escrituras aportadas con el escrito de alegaciones es don M. O. L., persona de quien proceden los bienes, puesto que es el causante de la adjudicación de herencia que se inscribió, que según la certificación catastral incorporada a ésta última, idéntica a la que se ha inmatriculado, linda por el Norte con don J. O. C., heredero del anterior, y que a fecha de hoy sigue siendo titular catastral de la parcela 97 del polígono 25, al Norte de la inmatriculada, en una zona de monte, unido al hecho de que la escritura de herencia que se inmatriculó no incluya la referencia catastral de las fincas, que se aporta por primera vez en la escritura de exceso de cabida que motiva la presente nota de calificación, inducen a serias dudas acerca de la posibilidad de un error a la hora de atribuir a la finca la referencia catastral que se le atribuye, errores que no se disipan en el informe pericial incorporado a la escritura, realizado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. J. M. C. a solicitud de Don J, F. O. C.

En definitiva, a juicio de la registradora que suscribe, no procede inscribir la rectificación de superficie y base gráfica de la finca ya inmatriculada mientras no se resuelva con carácter previo la titularidad de la finca por el procedimiento judicial que corresponda, por plantearse dudas acerca de si la finca ya inmatriculada se corresponde en la realidad física y jurídica con la parcela catastral que se le atribuyó en la escritura autorizada por el Sr. Botana Torrón, y por haberse manifestado en el escrito de alegaciones un evidente conflicto acerca de la titularidad de la misma.

Inscribir ahora la rectificación de superficie sin que sea resuelto previamente, por vía judicial o extrajudicial, el tema de si la finca inmatriculada se corresponde con la parcela catastral a ella atribuida, implicaría a juicio de la registradora que suscribe, vulnerar lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando dice que “En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio”.

Fundamentos de Derecho: Sin perjuicio de poner en conocimiento de la persona que efectúa las alegaciones, en escrito aparte, que la inmatriculación ya practicada deberá ser impugnada, si así lo estima procedente, ante los Tribunales de Justicia, respecto a la rectificación de superficie que se pretende procede su denegación por las dudas que plantea la identidad de la finca a la vista de las alegaciones presentadas.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone:

1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera

efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

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

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

Y doctrina constante de la DGSJFP acerca del procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria resumida en la Resolución de 7 de julio de 2023 (BOE de fecha 26 de julio) en esl [sic] siguiente sentido: 3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación [sic] gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes

inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro. c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía la el [sic] acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al art. 199 de la Ley Hipotecaria “La mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Y artículo 9 de la Ley Hipotecaria cuando dispone que: “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”.

Calificación: Se deniega la inscripción solicitada en cuanto a la rectificación de superficie que se pretende, por dudas en la identidad de la finca, en los términos expuestos.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

En Cambados, a once de agosto del año dos mil veintitrés.–La Registradora (firma ilegible). Firmado: Rosa Juana López Gil Otero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. O. C. interpuso recurso el día 11 de septiembre de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primera. Soy propietario de la finca denominada “(...), en (...), Noalla, en S.U. 13, de veintiuna concas según documentación, equivalentes a once áreas. Linda: Norte, P. V. M.; Sur, C. P. O.; Este, S. P. G.; y Oeste, camino”. Así se describe en la escritura notarial de adjudicación de título sucesorio de fecha 27 de septiembre de 2007 de la notaría de don Jorge Eduardo Da Cunha Rivas con número 3031 de su protocolo.

Tras dicha escritura de partición de herencia se realizó un informe pericial de medición de la parcela el 14 de noviembre de 2022 en el que el perito Ingeniero Técnico Agrícola don J. J. M. C. informa que los datos técnicos para describir la situación y

superficie de la parcela, así como su superposición en el Catastro del Concello de Sanxenxo llevan a la conclusión siguiente:

“La parcela objeto de este informe, denominada (...) y sita en el lugar de (...) y término municipal de Sanxenxo; Referencia catastral: 36051A025000570000FL Limita al Norte: P. V. M.; Sur: C. P. O.; Este, S. P.; y Oeste, Camino.

La parcela ocupa una superficie de mil setecientos diez metros cuadrados (1.710 m²).

La superficie de la parcela se mide siguiendo las instrucciones recibidas del propietario y apoyándose en señales perimetrales como postes, muros, cerramientos pertenecientes a las propias fincas o a las lindantes, caminos de servicio, mojones y marcos de considerable antigüedad.”

De esta manera se identifica sin ningún género de dudas la finca “(...)”.

Al existir una discrepancia entre la superficie de la partición hereditaria, con la superficie real medida por el perito es por lo que se presentó escrito en Catastro solicitando la rectificación, y acompañando a dicho escrito una escritura notarial por exceso de cabida que es la número 340 del protocolo de la notaría de Cambados del notario Don Francisco Botana Torrón de fecha 28 de febrero de 2023.

En Catastro la finca de litis está sita en LG (...) suelo polígono 25 Parcela 57 (...) Sanxenxo (Pontevedra) es suelo urbano suelo sin edificar cuyo cultivo/aprovechamiento [sic] es Monte Pinar maderable con una superficie catastral de 1.157 m² Referencia catastral 36051A025000570000FL.

Se realiza por el perito un informe de Validación gráfica frente al parcelario catastral por error tanto en la superficie como en la titularidad de la parcela, pues en lugar de constar 1.710 m² aparecen en catastro y registro de la propiedad 1157 m².

Por dichos errores don J. O., C. presentó escrito el 24 de enero de 2023 en Catastro.

El 16 de marzo de 2023 se presentó escrito remitiendo copia de escritura para unir a la tramitación del expediente de manifestación de discrepancias en relación al bien de referencia catastral 36051A025000570000FL solicitada el 24 de enero de 2023. Y el 24 de mayo de 2023 se presentó escrito en el Ayuntamiento de Sanxenxo en el trámite de audiencia en el que se alega que el nombre del paraje de la finca con la referencia antes citada consta en Catastro como “(...)” y solicita la modificación del nombre del paraje que debe ser “(...)”, adjuntando la escritura de partición y adjudicación de herencia escritura notarial de adjudicación de título sucesorio de fecha 27 de septiembre de 2007 de la notaría de don Jorge Eduardo Da Cunha Rivas con número 3031 de su protocolo.

Los lindes no coinciden reales con catastrales, como así se hace constar en la escritura de exceso de cabida pues la finca de litis linda al Norte según el título previo era P. V. M., y según Catastro con J. O. C., aunque en realidad es M. C. O. C.; Sur según título previo, C. P. O., hoy la entidad “GBI North Investing SLU”; Este, según el título previo, S. P. G., hoy la entidad “Llave del Año S.L.” y “GBI North Investing SLU”, y oeste, camino.

También hay error en Catastro en cuanto a los titulares, que en lugar de constar a nombre del verdadero titular aparece a nombre de P. M. B. P.; J. L. L. V. y M. A. B. P. Dichas personas alegan que la finca de J. O. C. es la 36051A025000970000FK pero del informe pericial de medición y de la escritura de partición de herencia se comprueba el error catastral, y que no es cierto lo que afirman lo que constan como titulares de la finca de litis.

Aunque esas personas tengan una escritura de pago de deuda de 21 de septiembre de 2016 del Notario de Santiago de Compostela Don Francisco López Moledo con n.º 962 de su protocolo en la que en la que entre varias fincas está una, la número 9, denominada (...) de 1.157 m², con subsanaciones por porcentaje de finca que no había sido incorporada a la escritura, en la que se asigna el no 36051A025000570000FL con titular catastral Ríos Sánchez e Hijos Promociones SL con lindante al Norte el recurrente parcela 97 polígono 25, esta parte también tiene escritura, antes citada de partición de herencia e informe pericial que demuestra la veracidad de nuestras afirmaciones con informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que viene a corroborar la certeza del contenido de dicho informe que identifica sin ningún género de dudas la finca

de litis, a la que debe asignarse el número que por error se ha asignado por el catastro a los oponentes, lindantes con J. O. C.

Para esta parte no puede haber dudas, la finca 36051A025000570000FL es de J. O. C. y catastro tiene que rectificar tanto el titular como la superficie por exceso de cabida, y en el mismo sentido debe pronunciarse el Registro de la Propiedad de Cambados, aceptando la inscripción registral de dicha finca.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: "1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

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

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará

al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”.

Esta parte no está conforme con el prudente criterio que ha adoptado la Registradora de la Propiedad para denegar la inscripción del exceso de cabida puesto que a esta parte no le surge ninguna duda de que el titular de la finca de litis es J. O. C. por las pruebas, y por ello venimos a alegar que por los errores catastrales no se puede admitir que se consideren titulares unas personas que no lo son, puesto que esta parte tiene documentos que demuestran que el único y verdadero titular es J. O. C.

Por todo ello,

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito, tenga por interpuesto recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que a la vista del contenido del mismo y de la documentación adjunta se estime el recurso en el sentido de admitir la rectificación de la superficie que se pretende de la inscripción registral de la finca y de su superficie por exceso de cabida respecto de la que ya está anotada.»

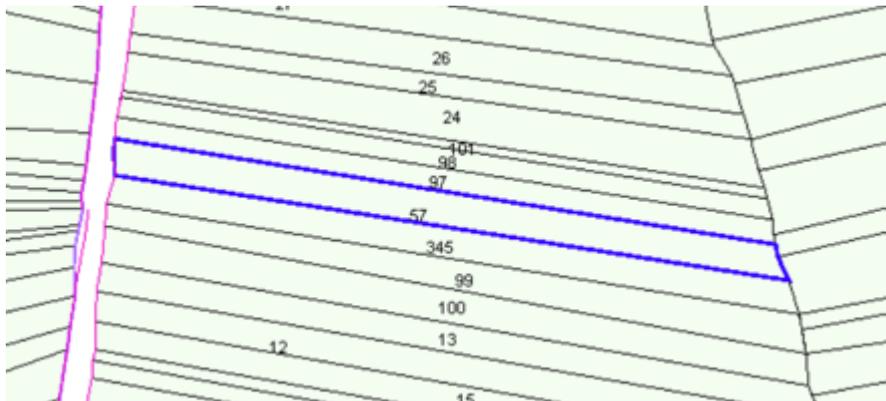
IV

Mediante escrito, de fecha 5 de octubre de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, hacía constar, entre otros extremos, que «se dio traslado del recurso al notario autorizante Don Francisco Manuel Botana Torró, por correo certificado con acuse de recibo de fecha 22 de septiembre, sin que hasta la fecha se hayan recibido alegaciones».

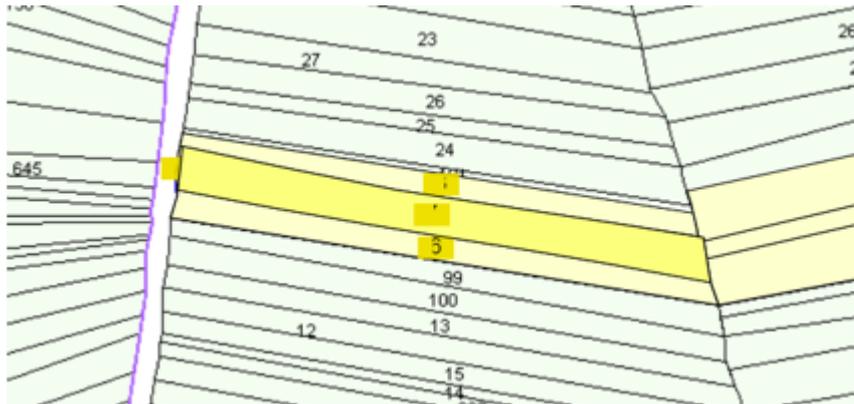
Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 2019.

1. Una finca, descrita en el título inmatriculador con una superficie de 1.100 metros cuadrados, quedó inmatriculada con la superficie (1.157 metros cuadrados), linderos y georreferenciación coordinadas con la parcela catastral 36051A025000570000FL, que consta catastrada a favor de personas distintas del inmatriculante, y con la siguiente representación gráfica sobre cartografía catastral:



Seguidamente, se tramita el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir una georreferenciación alternativa, con superficie de 1.710 metros cuadrados (que supone aumentar en 553 metros cuadrados, es decir, aumentar casi un 48% la superficie inmatriculada) en los términos de informe de validación técnica catastral con código seguro de verificación de modo que la finca quedaría con la ubicación y delimitación que se destaca en amarillo más intenso en la siguiente imagen y que supone ampliar la parcela hacia el norte, con la mengua correlativa de la situada al norte, que tiene referencia catastral 36051A025000970000FK.



Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199, los titulares catastrales de la parcela 36051A025000570000FL (que es la que se ha inmatriculado a favor del promotor) manifiestan su oposición a la inmatriculación practicada y al aumento de cabida pretendido, y acreditan tener título de compraventa de dicha parcela catastral (escritura de dación en pago de deuda de fecha 21 de septiembre de 2016, número 962 de protocolo del notario de Santiago de Compostela, don Francisco López Moledo). Y sostienen que la parcela inmatriculada es de su propiedad, y en cambio, la que corresponde al inmatriculante sería la situada al norte de ella, es decir, la parcela 36051A025000970000FK.

A la vista de ello, la registradora llega a la conclusión de la inmatriculación quizá no fue correcta, aunque ya sólo puede ser impugnada judicialmente, pero deniega la inscripción del aumento de cabida y georreferenciación alternativa pretendida por el inmatriculante.

El inmatriculante recurre contra dicha negativa alegando, en esencia, la existencia de errores catastrales que le perjudican y benefician a los opositores.

2. Como cuestiones previas, han de ser abordadas las siguientes:

a) Si los títulos inmatriculadores atribuían a la finca a inmatricular una superficie de 1.100 metros cuadrados, no sería correcto inmatricularla con una superficie catastral de 1.157 metros cuadrados, pues uno de los requisitos para la inmatriculación, según el artículo 205, es que «exista identidad (...) en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto», cosa que no ocurría en el caso que nos ocupa.

b) Una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada. En el caso que nos ocupa, en concreto, se pretende añadirle una porción de terreno por el norte hasta aumentar la superficie inmatriculada nada menos que en un 48 % de la inmatriculada.

Así, por ejemplo, la Resolución de 18 de septiembre de 2019 señaló que «en cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual:

“a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”».

Y añade que «(...) en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria».

3. Sea como fuere, en el caso que nos ocupa, la inmatriculación ya consta practicada y bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, por lo que no puede ser ya cancelada por la registradora ni siquiera, aunque haya llegado a la conclusión, tardía, de que no fue correcta.

Como tampoco fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador.

Pero sí es correcto, a la vista de la oposición formulada ahora contra dicha inscripción de georreferenciación alternativa, con las circunstancias concurrentes antes referidas, y, entre ellas, la de que los opositores sí que tienen título de adquisición de la parcela inmatriculada, que la registradora deniegue finalmente la rectificación pretendida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 8 de noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago