

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13793 *Resolución de 29 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4 a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita.*

En el recurso interpuesto por don J. C. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña Paula Calvo Sánchez, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, habiéndose formulado alegaciones por un colindante afectado.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 8 de septiembre de 2023 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, con el número 3.274 de protocolo, se modificaba la descripción de la finca registral número 9.378 del Ayuntamiento de Candelaria, acompañando representación gráfica georreferenciada alternativa, tomada de informe técnico e informe de validación gráfica catastral de resultado positivo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previo examen y calificación de la escritura que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

I. Don J. C. C. presenta a las once horas y treinta y dos minutos del día veinte de septiembre de dos mil veintitrés, bajo el Asiento 1629 del Libro Diario 38, copia de la escritura autorizada el día ocho de septiembre de dos mil veintitrés, por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, con el número 3274 de protocolo, por la que don J. C. C. y doña B. O. R., solicitan la inscripción de la adecuación registral a la realidad física de la finca número 9378 del término municipal de Candelaria.

II. De los datos obrantes en este Registro, resulta que el título que motiva la presente, las siguientes incidencias:

- Fue objeto de calificación negativa con fecha once de octubre de dos mil veintitrés.
- Presentado recurso ante la calificación negativa por don J. C. C. por instancia suscrita el seis de noviembre de dos mil veintitrés, con fecha seis de noviembre de dos mil veintitrés [sic].

- Aportada nueva solicitud de inscripción de representación gráfica con fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés.
- Fue objeto de nueva calificación negativa con fecha dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés.
- Suspendida la calificación del documento por inicio del procedimiento 199 de la Ley Hipotecaria con fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintitrés.
- Aportada telemáticamente resolución de recurso emitida por el Ministerio de Justicia con fecha veintidós de enero de dos mil veinticuatro.
- En el día de hoy se cierra el expediente del art. 199 LH con la diligencia resolutoria que se transcribe a continuación, que tiene los efectos de nota de calificación:

I. El precedente expediente del art. 199 LH (as. 1629/38, expte. 110/2023) ha sido tramitado sobre la finca registral 9378 de Candelaria con la finalidad de inscribir su base gráfica. A tal efecto se presentó en fecha 30 de noviembre de 2023 informe de validación gráfica alternativo con resultado positivo y CSV (...), siendo las coordenadas propuestas para inscripción las siguientes: (...)

Con anterioridad a la presentación de este informe de validación gráfica alternativo, en fecha 11 de octubre de 2023 se había calificado negativamente la presentación de otro informe de validación gráfica alternativo que solapaba con la finca 24823 de Candelaria. Contra dicha calificación se interpuso recurso gubernativo el 6 de noviembre, confirmando la Dirección General la calificación en resolución de fecha 18 de enero de 2024.

Simultánea a la tramitación del recurso se desarrollaron las notificaciones del segundo informe de validación gráfica presentado, con CSV (...), que es objeto de la presente calificación.

Por otra parte, el titular de la finca registral de la finca 20382 de Candelaria, colindante por el norte con la finca 9378, objeto de este expediente, solicitó el 7 de noviembre de 2023 la inscripción de su base gráfica (As. 2001/38). No se ha iniciado todavía este procedimiento.

II. Antes de analizar la congruencia entre la base gráfica y nueva descripción literaria presentadas, en relación con la descripción registral, es preciso analizar cuál ha sido la evolución de esta finca.

La finca registral 9378 de Candelaria se segregó en 1985 de la registral 5801. La finca 5801 se inmatriculó en 1972 con una superficie de 3400 m², siendo sus linderos Norte, A. C. C.; Sur y Este, G. R. R.; Oeste, herederos de S. C. C. Como ha quedado indicado, en 1985 se segregó de ella la finca 9378, y el resto fue dividido creándose las fincas 20382 y 20384. Nótese que las fincas 9378, 20382 y 20384 se crearon por la misma escritura (de 14 de marzo de 1985), si bien las dos últimas accedieron al Registro en 2004:

- Finca 20382 (su base gráfica ha sido presentada a inscripción bajo el asiento 2001/38, pendiente aún de iniciar su tramitación): Segregada en 1985 (inscripción practicada en 2004) de la finca 5801, se corresponde con la referencia catastral (...) y mide según Registro 900 m² cuadrados. Linda: al Norte, doña A. C. C.; al Sur, con porción segregada adjudicada a D. J. C. C. (es la finca registral 9378 antes indicada); Este, con herederos de G. R.; y al Oeste, con herederos de D. S. C. C., hoy R. M. C. Se trata de la finca sita al norte de la 9378.

- Finca 20384: Segregada en 1985 (inscripción practicada en 2004) de la finca 5801, se corresponde con la referencia catastral 6492913CS6369N0001GJ y mide según Registro 800 m². Linda: al Norte, porción segregada adjudicada a Don J. C. C. (se trata de la finca 9378 objeto del presente expediente); al Sur, con herederos de don G. R. R.; y al Oeste, con herederos de Don S. C. C., hoy Doña R. M. C. Se trata de la finca sita al sur de la 9378.

La calle (...), colindante con la finca 9378, tiene su base gráfica inscrita. Se trata de la finca 24823, de cuya descripción registral resulta, entre otros extremos y a lo que a estos efectos puede interesar, que “Su trazado es irregular, existen acera a ambos lados,

excepto en el último tramo, lugar donde la vía se desvía a la derecha y solo existe en uno de los laterales. Asimismo, este último sector es de doble circulación, ya que la calle por esa zona no tiene salida”.

III. Como ha quedado indicado, la finca 9378 se segregó en 1985 de la finca 5801. Según Registro la finca 9.378 tiene una superficie de 1700 m² y sus linderos son: Norte y sur, en líneas de treinta y un metros, con las dos porciones en que queda dividida la finca matriz; Este, en línea de cincuenta y cinco metros, herederos de D. G. R. R.; Oeste, en línea de cincuenta y cinco metros, herederos de D. S. C. C., hoy R. M. C.

Se pretende ahora actualizar su descripción, indicando que ocupa una superficie de 1439,54 m², lo que supone una reducción de cabida del 15,32 % de la cabida inscrita lindando: al Noreste con parcela catastral 64929K6CS6369S0001TW, propiedad de Don G. M. R. C.; al Sureste, con Calle (...) y en menor medida con parcela 64929K6CS6369S0001TW, propiedad de Don G. M. R. C.; al Suroeste, con las parcelas 6492913CS6369N y 64929K8CS6369S, según catastro, hoy en su totalidad con parcela 6492913CS6369N0001GJ, propiedad de Don J. C. C. (finca registral 20.384); y al Oeste y Noroeste con la parcela 64929F6CS6369S0001SW, propiedad de Don J. C. C. Se indica como referencia catastral 6492912CS6369N0001YJ.

Al igual que en los restantes expedientes del art. 199 LH, esta Registradora atiende tanto a las variaciones experimentadas en la cabida, que no obstante pueden verse afectadas por los cambios en los sistemas de medición, como a los linderos.

IV. Analizando la descripción de los linderos, parece que hay plena identidad en cuanto a los linderos literarios norte/noreste y sur/suroeste, pues se trata en el primer caso de la finca 20382 (hoy G. M. R. C.) y en el segundo caso de la finca 20384 (hoy J. C. C.). En cuanto al lindero este/sureste, registralmente es G. R. R. (actualmente, calle [...]), cuya base gráfica consta inscrita). Finalmente, el lindero oeste/noroeste es R. M. C. (hoy J. C. C.). A juicio de esta Registradora, hay plena identidad en cuanto a los linderos.

V. Es preciso analizar a continuación la identidad entre la base gráfica presentada y la descripción literaria registral.

VI. Es en este punto donde es preciso hacer referencia a la oposición formulada por el representante del titular registral de la finca 20382. Nótese que la mera oposición de un colindante no motiva que haya de ser tenida en cuenta por el registrador, sin perjuicio de que en su decisión éste haga la motivación suficiente, pero no siendo suficientes las meras alegaciones (RDGSJyFP de 21 de mayo de 2018).

El representante de los titulares de la finca 20384 [sic], cuya legitimación ha quedado debidamente acreditada, y que ha presentado escrito en plazo con firma legitimada, manifiesta que “la delimitación que proponen para la pretendida representación gráfica no se ajusta al título que ostentan y existen porciones de terreno de la finca de mi mandante que los promotores del expediente pretenden hacer constar a su favor, lo que supone una clara invasión de finca inmatriculada titularidad de mi mandante en clara contravención con la realidad fáctica y jurídica que se desprende de la descripción de la finca titularidad de mi mandante tal y como queda acreditado con la certificación gráfica y descriptiva de la finca 20382 aportada por esta parte. En definitiva, la pretensión de los promoventes de inscribir a su favor un trozo de terreno propiedad de mi mandante sería claramente contraria a derecho por lo que su petición debe ser rechazada de plano”. Este colindante presentó su base gráfica a inscripción bajo el asiento 2001/38, por lo que, con la alegación formulada, parece ratificar la base gráfica presentada bajo dicho asiento (base gráfica alternativa con CSV [...]).

La base gráfica de este colindante, presentada como asiento 2001/38, sigue la línea fijada por Catastro para determinar el lindero entre su finca 20382 y la finca 9378, objeto del presente expediente.

Se muestra a continuación imagen de ambas fincas y el solape que presentan, sobre Catastro. Rayada en rojo, la finca 9378 objeto de este expediente. En amarillo, la finca 20382 (as. 2001/38):

[se inserta imagen]

Y sobre ortofotografía:

[se inserta imagen]

Del análisis de ambas bases gráficas se observan dos solapes:

(1) Solape sobre la zona del muro (punto más al norte de la finca 9378): Se trata de un pequeño solape en la zona situada más al norte. Parece haber acuerdo en que el muro marca el lindero. Posiblemente la diferencia se debe a que los titulares de la finca 9378 han realizado un levantamiento de esta zona; frente a los titulares de la finca 20382, que han optado por seguir el trazado fijado por Catastro. Posiblemente en este punto el trazado correcto sea el fijado por el levantamiento. Esta Registradora confía en que ambas partes lleguen a la fijación común de estas coordenadas, pues hay acuerdo en que el lindero lo marca el muro.

(2) Solape situado sobre la curva de la calle (...): Se trata del solape más grave, pues claramente ambas partes entienden que esa porción es de su titularidad. Téngase en cuenta de nuevo que la parte opositora en este punto parte de Catastro, frente a los promoventes del presente expediente, que presentan base gráfica alternativa.

Atendiendo en primer lugar a la descripción registral de la finca 9378, esta indica que linda por "el norte en línea de 31 metros" con la finca 20382. El sistema de medición empleado en 1985 no es el mismo que el empleado por esta Registradora, pero esta Registradora obtiene una longitud para el muro de 30 metros; 37,6 metros si se toma la totalidad del límite norte que se pretende inscribir. Es decir, parece más conforme a la descripción literaria registral entender que el límite entre las fincas 9378 y 20382 es el muro de la finca 9378 y, por tanto, parece más conforme a la descripción registral la base gráfica presentada en este punto por el opositor.

Además de lo anterior, es preciso atender también a la formación de ambas fincas. Las fincas 9378 y 20382 se crean al mismo tiempo, siendo sus propietarios el mismo matrimonio, en virtud de la misma escritura de 1985, accediendo la primera al Registro en 1985, y la segunda en 2004. El muro perimetral que rodea toda la finca aparece por primera vez en la ortofotografía de 1987, cuando ambas fincas, que se crean en escritura de 1985, aún pertenecían a los mismos titulares. Es decir, el muro se construye prácticamente al mismo tiempo que el nacimiento en escritura pública de ambas fincas, perteneciendo ambas a los mismos titulares. Son estos, sin depender de ningún vecino, los que libremente decidieron dónde fijar los límites entre ambas fincas, marcando dichos límites tanto en escritura como mediante una pared o muro, que es precisamente el signo externo aparente que normalmente delimita las fincas. Pudiendo haber optado por una forma distinta, el muro se construyó siguiendo el perímetro querido por los propietarios de ambas fincas (recuérdese que eran los mismos propietarios para ambas fincas). Y no solo eso, sino que, cuando se transmite la finca 20.382 (transmisión verificada en 2007, pero que no accede al Registro hasta 2018) no solo no se modifica el muro, sino que este permanece sin cambios.

Es más, la parcela catastral sigue la forma marcada por el muro en este punto desde al menos 2001 (esta Registradora no ha logrado consultar antecedentes físico-económicos más antiguos).

A juicio de esta Registradora esta porción controvertida no puede quedar incluida dentro de la finca 9378. Nadie puede ir contra sus propios actos. Si los propietarios de la finca 9378 entendieron que su propiedad quedaba restringida a los límites de la pared por ellos construida, pared construida además prácticamente al mismo tiempo que la fecha de creación en escritura pública de ambas fincas, no pueden ahora pretender que su finca se extiende más allá.

VII. Por otra parte esta Registradora es sabedora de que toda la zona forma parte de un proyecto de urbanización, iniciado en los años setenta. Es posible por tanto que haya que analizar ambas fincas no solo atendiendo a los folios registrales y la información proporcionada por las ortofotografías, sino también a información extrarregistral de la que carece esta Registradora y que podría arrojar más luz en cuanto

a la evolución de ambas fincas, dado que, al menos en la porción de terreno donde el solape es mayor, claramente hay una controversia en cuanto a su titularidad.

VIII. Atendiendo a lo anterior la Registradora que suscribe entiende que no es procedente inscribir la base gráfica en los términos solicitados, pues tiene dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Paula Calvo Sánchez, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro, acuerda:

1.º Calificar parcialmente el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la práctica de la inscripción solicitada en cuanto a la finca registral perteneciente a esta demarcación registral, hasta la subsanación de los defectos observados.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

En Santa Cruz de Tenerife. La Registradora Paula Calvo Sánchez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Calvo Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Cruz de Tenerife 4 a día doce de marzo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. C. interpuso recurso el día 25 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–Que los motivos del Recurso se formulan sobre la propia nota de calificación, y por lo tanto siguiendo los argumentos recogidos en la misma que consideramos contrarios a derecho.

Segundo.–información adicional sobre la segregación de la parcela y características de la finca matriz no tenidas en consideración.

Indica la calificación negativa lo siguiente:

“II. Antes de analizar la congruencia entre la base gráfica y nueva descripción literaria presentadas, en relación con la descripción registral, es preciso analizar cuál ha sido la evolución de esta finca.

La finca registral 9738 de Candelaria se segregó en 1985 de la registral 5801. La finca 5801 se inmatriculó en 1972 con una superficie de 3.400 m², siendo sus linderos Norte, A. C. C.; Sur y Este G. R. R.; Oeste, herederos de S. C. C. Como ha quedado indicado, en 1985 se segregó de ella la finca 9378, y el resto fue dividido creándose las fincas 20382 y 20384. Nótese que las fincas 9378, 20382 y 20384 se crearon por la misma escritura (de 14 de marzo de 1985). Si bien las dos últimas accedieron al registro en 2004”.

Que básicamente se está de acuerdo y de forma complementaria, señalar que dicha Finca matriz 5.801, vino a segregarse en las fincas 20.384, 9.378 y 20.382 a

consecuencia de la Escritura de Adjudicación por Disolución ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985 –e inscrita el 03.12.1985– e incluida dentro del PP (...) –PP visado por el Colegio de Arquitectos de Canarias número 8385 de fecha 17.02.1973, y que fue aprobado por la Comisión provincial de Urbanismo con fecha 08.04.1970 y publicado en el BOP n.º 45 de fecha 15.04.1970–

[se inserta imagen]

Que tanto la parcela matriz Finca 5.801 como sus fincas resultantes 20.384, 9.378 y 20.382 –a resultas de la Escritura de Adjudicación por disolución de comunidad, ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 4, bajo inscripción 1.ª, Tomo 1388, Libro 129, Folio 55 de fecha 03.12.1985– fueron inscritas en el Registro de la Propiedad N.º 4, tal como manifiesta el propio Registro N.º 4 en sus Notas Simples, pudiendo verificar lo que aquí se fundamenta el propio Registro sin más que ir a su base de datos. Por tanto, se constituye, la finca inscrita 9.378, tal como señala el Código Civil, en prueba de hecho. No debiendo, a nuestro juicio, el Registro de la Propiedad N.º 4 poner en duda sus propios actos, como parece que ahora se sustancia a la vista de la Calificación Negativa realizada.

Por tanto, queda acreditado, y entendemos no puede ser puesto en duda por el propio Registro de la Propiedad N.º 4, salvo ir en contra de sus propios actos, que la Finca registral 5.801, matriz dentro del PP (...), con una superficie de 3.400 m², se segregó de ella (escritura Disolución de 14.03.1985 –e inscrita el 03.12.1985–) en tres fincas y que también se inscribieron todas y cada una de ellas (si bien en tiempos distintos): 20.384 (800 m²), 9.378 (1,700 m²) y 20.382 (900 m²).

Aclaración a la escritura de adición de inventario y disolución de comunidad, ante notario D. Juan José Esteban Beltrán, con número protocolo 246 de 14.03.1985.

Que este documento por su relevancia, inscrito en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 03.12.1985, merece un estudio individualizado.

La escritura trae causa de la disolución de la Comunidad de una Finca (descrita en su exponente III) entre G. R. R. –por fallecimiento– y J. C. C.

Que dicha Finca 5.801, tenía una superficie de 3.400 m², y los siguientes linderos:

- Norte: A. C.
- Sur y Este: G. R. R.
- Oeste: R. M. C.

Que por tanto, sobre ese título inscrito, y no otro, es al cual debemos remitirnos en todo momento, y sobre el cual, además, nacen el resto de documentos notarias y registrales que son objeto de análisis.

Pues bien, en el apartado de adjudicaciones, la escritura precitada, señala:

Se adjudica a Don J. C. C. y Doña B. O. R., en pleno dominio y con carácter ganancial, en pago de sus derechos en la comunidad, la siguiente porción que se segrega de la finca descrita en el exponente III de esta escritura:

...Superficie de 1700m². Linda:

Norte y Sur: en línea de 31 metros, con las dos porciones en que queda dividida la finca matriz

Este: en línea de 55 metros, herederos de Don G. R. R.

Oeste: en línea de 55 metros, R. M. C.

Resto de la finca matriz: como consecuencia de la segregación, la finca queda dividida en dos porciones que se describen seguidamente:

A) Rústica: Superficie de 900 m². Lindes:

Norte: A. C. C.

Sur: porción segregada adjudicada a Don J. C. C. –9.378–

Este: herraderos Don G. R. C.

Oeste: herederos S. C. C., hoy R. M. C.

B) Rústica: Superficie de 800 m², Lindes:

Norte: porción segregada adjudicada a Don J. C. C. –9.378–

Sur y Este: herederos Don G. R. C.

Oeste: herederos S. C. C., R. M. C.

Ambas porciones en que ha quedado dividido el resto de la finca matriz pertenecen a Doña T. C. C. y Don G. M. y Don M. A. R. C.

Que por tanto, de dicho documento de disolución de comunidad –y al cual nos remitiremos de forma recurrente en el presente Recurso– podemos extraer los siguientes hechos no controvertidos:

Uno.–Se parte de una Finca inicial, inscrita como Finca 5.801, que tiene la siguiente superficie 3.400 m² y lindes siguientes:

[se inserta imagen]

Dos.–La escritura realiza la segregación de la Finca 5.801.

Conformando 3 porciones de parcelas segregadas: con los siguientes linderos:

[se inserta imagen]

Tres.–Que en consecuencia la escritura realiza una segregación total de la Finca matriz. Es decir, no deja suelo residual, sino que la superficie total inicial de 3.400 m² la reparte en tres porciones segregadas.

[se inserta imagen]

Donde las tres porciones segregadas comparten linderos comunes. Esto que parece una obviedad y que no merecería mayor dedicación, se hace hoy necesario resaltar a la vista de la Resolución del Registro –recordando que la escritura de Disolución señalaba que en el lindero Norte y Sur de la Finca 9.378 tiene “en línea de 31 metros, con las dos porciones en que queda dividida la finca matriz” y por tanto, conceptualmente, con linderos comunes entre ellos de igual dimensión por ser porciones segregadas–, Por tanto, dichos linderos comunes tienen la misma longitud de 31 metros (independientemente del método se quiera utilizar, si midiendo a caras enfrentadas – como sería lo más razonable– o siguiente directriz del lindero –según dice Registro hoy–, pero en todo caso en línea recta, tal como expone la escritura de Disolución) 3 y en consecuencia, en reciprocidad, al sur de la Finca 20.382 tiene en línea de 31 metros, con la porción segregada finca 9.378. En un Hecho notarial y registral.

Tres [sic].–La escritura adjudica a las fincas segregadas de la Finca 5.801, los titulares siguientes:

– La porción segregada de la Finca exponente III, se adjudica a Don J. C. C. Que quedó inscrita con el número Finca 9.378

– El resto de la Finca matriz, A) y B), se adjudican a Doña T. C. C. y Don G. M. y Don M. A. R. C. Que quedaron inscritas con los números 20.384 y 20.382

Que por lo expuesto, se pueden extraer las siguientes consideraciones generales de la escritura de Disolución de Comunidad de 14.03.1985 –inscrita el 03.12.1985– para la contextualización en general para el presente recurso:

Primera consideración.– Que el 14.03.1985, la Finca 5.801 se segregó en tres fincas, que dieron como resultado las fincas 20.384, 9.378 y 20.382. Que cada una de esas tres (3) fincas, fueron adjudicadas de forma autónoma, con titulares independientes, si bien con acceso al registro en momentos temporales diferentes. En concreto J. C. C. es titular de la Finca 9.378 desde el 14.03.1985 e inscripción el 03.12.1985, no siendo titular del resto de las fincas que se segregaron, ni de la Finca 20.382 ni de la finca 20.384.

Segunda consideración.–Que de forma específica, en la escritura de Disolución, se dice que de la Finca 5.801 se segrega en tres porciones, con lindes entre ellos que miden 31 metros en línea recta.

Que por tanto, independientemente del método de medición que quiera tomarse – medido en caras paralelas (lo más correcto) o medido en la directriz del lindero (realizado por el Registro)– lo cierto es, debiendo ser un axiomas [sic], que tanto al lindero al sur como al norte de la finca 9.378, en su totalidad, se encuentran las otras dos porciones de fincas segregadas, las fincas 20.384 y 20.382. Si llegamos a discutir este hecho objetivo notarial y registral, además de elemental de toda segregación de parcelas, a nuestro juicio y con respeto a opinión en contrario, en términos puramente dialécticos de derecho a la defensa de la propiedad, entonces se puede discutir cualquier cosas [sic] permitiendo oposiciones temerarias.

Tercera consideración.–Tras la segregación, la Finca matriz 5.801 de 3.400 m², se divide en tres porciones: Finca 20.384 con 800 m², finca 9.378 con 1.700 m² y finca 20.382 con 900 m².

Cuarta Consideración.–Por tanto, a la hora de realizar una inscripción gráfica de las fincas antes precitadas ya inscritas, lo que entendemos, en nuestra opinión, que debería hacer el Registro, e insistimos a nuestro juicio, en su caso, son dos cosas: verificar si de la superficie de inscripción gráfica de una de ellas resulta perjudicial a las superficies inscritas del resto (por ajustes) o si sus linderos son modificados, al devenir todas ella de un misma finca matriz 5801 segregada inscrita y una no poder tener más beneficio que las otras,

Tercero.–Información adicional sobre los linderos de la finca.
Argumento de la resolución:

“Finca 20.382 (su base grafica ha sido presentada a inscripción bajo el asiento 2001/38, pendiente aún de iniciar su tramitación): segregada en 1985 (inscripción practicada en 2004) de la finca 5.801, se corresponde con la referencia catastral 64929K6CS6369S0001TW y mide según registro 900 m². Linda: al norte, doña A. C. C.; al Sur, con porción segregada adjudicada a D. J. C. C. (es la finca registral 9.378 antes indicada); Este, con herederos de Don G. R.; y al Oeste, con herederos de Don S. C. C., hoy R. M. C. Se trata de la finca sita al norte de la 9.378”.

Que nuevamente se está de acuerdo con el Registro N.º 4, en relación con la Finca 20.382.

Que a resultas de la escritura de Adjudicación por Disolución de Comunidad –ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 4, bajo inscripción 1.ª, Tomo 1388, Libro 129, Folio 55 de fecha 03.12.1985– se produce la segregación de la Finca 5.801, con inclusión en el PP (...), y nace la Finca 20.382 (conjuntamente con también las fincas 20.384 y 9.378) y procediendo, posteriormente, a su inscripción en el Registro.

[se inserta imagen]

Que por tanto, de la propia descripción que hace el Registro N.º 4, y según se refleja en escritura de Disolución de 14.03.1985 y en las propias Notas Simples del Registro N.º 4, la Finca 20.382 con inscripción en el Registro el 04.07.2018 –recordando que el PP (...) se materializó en los años ‘70– tiene los siguientes linderos:

- Al Norte: Doña A. C. C.
- Al Sur: porción segregada adjudicada a D. J. C. C. –es la finca registral 9.378–
- Al Este: herederos D. G. R. R.
- Al Oeste: herederos de Don S. C. C., hoy R. M. C.

Luego es indubitado que al sur de la parcela 20.382, solo linda con la segregada Finca 9.378 de J. C. C. Es decir, en todo su desarrollo. Dado que físicamente no puede ser de otra forma al venir ambas dos de la misma finca matriz 5.801; cuestión que parece ser tácitamente discutida por la Registradora.

Que la nota simple del Registro se desprende lo mismo ya manifestado.

Siendo esto un hecho registral y por tanto fuente de derechos para los propietarios que han registrado sus parcelas, donde, entendemos, el Registro de la Propiedad N.º 4 tiene que partir para conservar la trazabilidad de las fincas inscritas, y dar seguridad jurídica a aquel que inscribe. Por otro lado, también queda acreditado que la Finca 20.382 tiene una superficie inscrita actual de 900 m² en fecha 05.07.2018 –recordando que el propietario de la Finca 20.382 realizó su título notarial el 28.12.2007, si bien ya segregada desde 14.03.1985–, cuando la finca 9.378 estaba ya construida desde 1985 y la calle (...) ejecutada desde 1977, es decir, que reconoció, con actos propios (doctrina sostenida por el Registro N.º 4 en su resolución), y expresamente, que su finca se corresponde con los mismos linderos y con la misma superficie de 900 m² que fue resultado de la segregación por Disolución de Comunidad del 14.03.1985- (...)

Lo expuesto además se confirma en el siguiente argumento de la resolución:

“Finca 20.384: Segregada en 1985 (inscripción practicada en 2004) de la finca 5801, se corresponde con la referencia catastral 6492913CS6369N0001GJ y mide según registro 800 m². Linda: al Norte, porción segregada adjudicada a Don J. C. C. (se trata de la finca 9378 objeto del presente expediente); al Sur, con herederos de don G. R. R.; y al Oeste, con herederos de Don S. C. C., hoy R. M. C. Se trata de la Finca sita al sur de la 9.378”.

Que en tanto la Registradora se ajusta a los títulos esta parte acepta el argumento, sin embargo, el desacuerdo, como se expondrá posteriormente, se pone de relieve cuando se hacen valoraciones no ajustada a los hechos y ajenos a los títulos registrales.

Que la Finca 20.384 nace de la segregación de Finca matriz Finca 5.801 –a resultas de la Escritura de Adjudicación por Disolución de Comunidad, ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985, está inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 4, bajo inscripción 1.ª, Tomo 1388, Libro 129, Folio 55 de fecha 03.12.1985– y se procedió a su inscripción en el registro con una superficie de m².

[se inserta imagen]

Que por tanto, de la propia descripción que hace la registradora, la Finca 20.384 tiene los siguientes linderos:

- Al Norte: porción segregada a Don J. C. C. –se trata de la finca 9378 objeto del presente expediente–
- Al Sur: con herederos de Don G. R. R.
- Al Este: herederos D. G. R. R.
- Al Oeste: herederos de Don S. C. C., hoy R. M. C.

Luego, se viene a acreditar, nuevamente, la naturaleza de la segregación de la Finca matriz 5.801, donde las tres fincas resultantes 20.384, 9.378 y 20.382 fueron inscritas, y por tanto hecho probado, naciendo de la segregación de la Finca 5.801 –según Escritura

de Adjudicación por Disolución de Comunidad, ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985, estando inscrita la escritura en el Registro de la Propiedad N.º 4, bajo inscripción Tomo 1388, Libro 129, Folio 55 de fecha 03.12.1985– teniendo común sus linderos segregados.

Como no puede ser de otra forma por nacer todas ellas de la misma Finca 5.801.

En consecuencia, se reitera tautológicamente, que en base a ese documento notarial de Adjudicación por Disolución inscrito, es al cual, entendemos, el Registro de la Propiedad N.º 4 debe remitirse, en todo momento, para poder calificar o no una alteración de una finca ya inscrita por la implantación de una vía pública a consecuencia del PP (...), por ser actos propios del registro y por seguridad jurídica al propietario inscrito, no pudiendo abstraerse de los mismos, para vincular su posición al Catastro, por dos razones:

1. Porque la Finca matriz 5.801 estaba inscrita en el registro de la Propiedad N.º 4.
2. Porque las fincas resultantes 20.384, 9.378 y 20.382 también fueron inscritas en el Registro de la Propiedad y devienen de esa Finca 5.801.

Cuarta.–Aclaración sobre el origen de la calle (...) con la que delimita la finca titularidad del recurrente y los linderos de la finca

Argumento de la Nota de Calificación:

“La calle (...), colindante con la finca 9378, tiene su base gráfica inscrita. Se trata de la finca 24.823, de cuya descripción registral resulta, entre otros extremos y a los efectos puede interesar, que su trazado es irregular, existen acera a ambos lados, excepto en el último tramo, lugar donde la vía se desvía a la derecha [sic] y solo existe en uno de los laterales. Asimismo, este último sector es de doble circulación, ya que la calle por esa zona no tiene salida”.

Que se está de acuerdo solo parcialmente con lo indicado por la Registradora, ya que obvia en su descripción varios aspectos de acuerdo al PGO de Candelaria (como la emisión de un certificado técnico, que está incluido en el presente expediente, del propio Ayuntamiento, que señalaba que la vía [...] invadía propiedad privada de la Finca inscrita 9.378 pero que sin embargo el Registro N.º 4 obvió, e inscribió la precitada vía según petición por el Ayuntamiento). No obstante, y para los efectos que nos ocupa ahora, dejando a un lado la inscripción de la vía pública llevada a cabo por el Ayuntamiento, se tiene que manifestar, que es correcto, no discrepando con el Registro N.º 4, existe un trazado de la calle (...) que dimana del PP del (...) y que vino a afectar a la Finca matriz 5.801 (y sus fincas segregadas resultantes 20.384, 9.378 y 20.382) y en concreto a la Finca inscrita 9.378 y por lo cual se tuvo que realizar una adecuación de descripción registral de finca a la realidad física –escritura de adecuación de descripción registral de finca a la realidad física, ante el notario D. Nicolás Quintana Plasencia, con número protocolo 3274 de fecha 08.09.2023– que ahora se califica negativamente.

Que dicho documento notarial de adecuación de descripción registral de finca a la realidad física, trae causa de rectificar la Finca 9.378 a la realidad, a resultas de la implantación de la calle (...), lo que provocó una disminución de superficie inscrita pasando de los 1.700 m² iniciales a los resultantes de 1.487,03 m² actuales.

[se inserta imagen]

Que por tanto, y a resultas de la implantación de la vía (...) –por PP (...)–, la Finca 9.378 –inscrita a raíz de Adjudicación por Disolución Comunidad de fecha 03.12.1985– modificó su lindero este –que pasa a ser ahora la vía pública de titularidad municipal calle (...)– permaneciendo, lógicamente, el resto de linderos inscritos inalterables. En concreto su lindero norte, sigue siendo en todo su desarrollo coincidente con la Finca 20.382 por ser ambas dos segregadas de la misma finca matriz 5.801. Siendo esa la única modificación que se ha realizado desde la disolución de la Finca 5.801 inscrita como al propio Registro le consta.

A continuación, la resolución de calificación de la escritura afirma lo siguiente, reflejando lo indicado en la escritura cuya inscripción se pretende:

“III. Como ha quedado indicado, la finca 9378 se segregó en 1985 de la finca 5801. Según Registro de la finca 9378 tiene una superficie de l. 700 m² y sus linderos son: Norte y sur, en líneas de treinta y un metros, con las dos porciones en que queda dividida la finca matriz; Este, en línea de cincuenta y cinco metros, herederos de D. G. R. R.; Oeste, en línea de cincuenta y cinco metros, herederos de D. S. C. C., hoy R. M. C.

Se pretende ahora actualizar su descripción, indicando que ocupa una superficie de 1.439,54 m², lo que supone una reducción de cabida del 15,32 % de la cabida inscrita, lindado al Noreste con parcela catastral 64929K6CS6369S0001TW, propiedad de Don G. M. R. C.; al sureste, con calle (...) y en menor medida con parcela 64929K6CS6369S0001TW, propiedad de Don G. M. R. C.; al Suroeste, con las parcelas 649213CS6369N y 64929K8CS6369S, según catastro, hoy en su totalidad con parcela 6492913CS6369N0001GJ, propiedad de J. C. C. (finca registral 20.384); y al oeste y noreste con la parcela 6429F6CS6369S0001SW, propiedad de Don J. C. C.. Se indica como referencia catastral 6492912CS6369NOOOYJ”.

Que se está de acuerdo con el Registro N.º 4, dado que viene a reflejar el título notarial que está parte quiere hacer prevalecer en la inscripción gráfica y descriptiva de la finca 9.378, como consecuencia de la modificación provocada en la finca 9.378 – recordando que la Finca 9.378 está inscrita desde el 03.12.1985, con inscripción 1.ª, en Tomo 1.388, Libro 129, Folio 55– por la implantación de la vía pública del PP (...)

Tan solo, dejar indicado un aspecto, si bien ya razonado anteriormente:

Cuando en los títulos se señala las dimensiones longitudinales de los linderos de una Finca, y como quiera las dimensiones están sujetas al método utilizado –por ejemplo en la medición de la Finca 9.378, se debe diferenciar si la medición es a caras paralelas del rectángulo o siguiendo directriz recta del lindero– se debe ir con cautela. No obstante, lo que sí que es relevante, es como quiera la Finca 9.378 y la Finca 20.382 comparten mismo lindero –insistiendo que ambas dos están inscritas en el Registro N.º 4–, la dimensión de una y la de otra, en su lindero común, es la misma, por ser ambas dos origen de la misma Finca 5.801, y es precisamente ese aspecto, a nuestro entender, lo que se le debe exigir al Registro de la Propiedad que deba verificar, cuando se está en una oposición de colindante frente a otro, y no primar el Catastro, máxime cuando la Finca 20.382 no ve alterada su superficie ni lindes. Se explicará con más intensidad posteriormente.

Finalmente, se quiere enfatizar una vez más, que estamos ante fincas inscritas – tanto la inicial Finca 5.801 como las resultantes 9.378 y 20.382– y por tanto, ante una alteración de la misma (F 9.378), es el Registro, en base a su base de datos registrales, quién tiene que dar seguridad jurídica partiendo de la sus propios actos. No se podría entender, con respeto, que una vez se hizo la labor inicial de inscribir la finca (5.801) y sus fincas segregadas (20.384, 9.378 y 20.382), ahora nos encontremos otra vez en una fase de justificar la inscripción de las mismas ya hecha ab initio el 03.12.1985. Y si eso fuera así, deberíamos preguntarnos, entonces, para qué sirvió dicha inscripción inicial.

Que en relación con lo anterior indica la Registradora que:

“IV. Analizando la descripción de los linderos, parece que hay plena identidad en cuanto a los linderos literarios norte/noreste y sur/suroeste, pues se trata en el primer caso de la finca 20.382 (hoy G. M. R. C.) y en el segundo caso de la finca 20.384 (hoy J. C. C.). En cuanto al lindero este/sureste, registralmente es G. R. R. (actualmente calle [...], cuya base gráfica consta inscrita). Finalmente, el lindero oeste/noroeste es R. M. C. (hoy J. C. C.). A juicio de esta Registradora, hay plena identidad en cuanto a los linderos”.

El compareciente está de acuerdo con la Registradora, en cuanto a la identidad de los linderos de la Finca objeto 9.378 –no en su dimensión como se expondrá– que

proviene de una finca inscrita y segregación inscrita –según Escritura de Adjudicación por Disolución de Comunidad, ante notario D. Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 4, bajo inscripción 1.ª, Tomo 1388, Libro 129, Folio 55 de fecha 03.12.1985– e incorporadas al PP (...), haciendo hincapié en que la descripción que se hace, se ha mantenido en el tiempo, desde el Plan Parcial (...) y su urbanización hasta la fecha, sólo debiendo modificar en el lado este de la finca titularidad del compareciente la vía (...) y su superficie por cesión a vía pública.

Y esto es así –esto es sin otras modificaciones– porque la Finca 9.378 y Finca 20.382 provienen de una Disolución de Comunidad de la Finca 5.801 y en consecuencia, el lindero común entre ambas fincas que alega el Registro es, y debe ser, el mismo entre ambas fincas (ni más ni menos, el mismo). No pudiendo haber bajo ningún concepto otra interpretación so pena de ir en contra a la realidad física y registral, ya que todo el proceso de transformación de suelo ha estado bajo supervisión del registro N.º 4 de Santa Cruz de Tenerife al estar todas y cada una de las Fincas inscritas.

Si bien, y para simplificar, y evitar erróneas interpretaciones, y adecuado entendimiento en relación con las Notas Simples registrales inscritas (dado que las Notas Registrales solo contemplan los ejes cardinales puros, es decir Norte, Sur, Este y Oeste), hacemos la siguiente precisión:

- Cuando la Registradora dice Norte/noreste, es norte: finca 20.382 (G. R.)
- Cuando la Registradora dice Sur/Suroeste, es sur: finca 20.384 (J. C.).
- Cuando la Registradora dice Este/sureste, es este: (...) (vía pública).
- Cuando la Registradora dice Oeste/noroeste, es oeste: J. C. C.

[se inserta imagen]

Por lo expuesto, ningún cambio se pretende con la Escritura ahora presentada respecto a segregación y lindes de la Finca 9.378 inscrita en el Registro N.º 4 desde el día 03.12.1985, salvo los provocados por la implantación de la calle (...)

Quinto.–Identidad entre la base gráfica de la finca presentada con la escritura y la descripción registral de la finca.

Se observa que, el resto de apreciaciones eran antecedentes previos y que por tanto la Registradora pasa a valorar la modificación pretendida a partir del siguiente párrafo:

“V. Es preciso analizar a continuación la identidad entre la base gráfica presentada y la descripción registral”.

Que este aspecto es fundamental, ya que el propio Registro N.º 4 señala que lo que viene a realizar es una identificación en base a la descripción registral, contradiciéndose sin embargo, a juicio del compareciente, de dicha apreciación con posterioridad al realizar valoraciones, se habla en términos de defensa, que no se ajustan y se apartan expresamente de, precisamente, la descripción registral de la finca, como se comprueba en el párrafo siguiente donde comienza a dar validez a la representación gráfica del Catastro y por tanto con los linderos fijados en el mismo, en contradicción con la descripción registral.

“VI. Es en este punto donde es preciso hacer referencias a la oposición formulada por el representante del titular de la finca 20382. Nótese que la mera oposición de un colindante no motiva que haya de ser tenida en cuenta por el registrador, sin perjuicio de que en su decisión este haga la notificación suficiente, pero no siendo suficiente las meras alegaciones.

El representante de los titulares de la finca 20.382, cuya legitimación ha quedado debidamente acreditada, y que ha presentado escrito en plazo con firma legitimada, manifiesta que la ‘delimitación que proponen para la pretendida representación gráfica no se ajusta al título que ostentan a su favor, lo que supone una clara invasión de la finca inmatriculada titularidad de mi mandante en clara contravención con la realidad física y jurídica que se desprende de la descripción gráfica y descriptiva de la finca 20.382

aportada por esta parte. En definitiva, la pretensión de los promotores de inscribir a su favor un trozo de terreno propiedad de mi mandante sería claramente contraria a derecho por lo que su petición debe ser rechazada de plano'. Este colindante presentó una base gráfica a inscripción bajo el asiento 2001/38, por lo que, con la alegación formulada, parece ratificar la base gráfica presentada bajo dicho asiento.

La base gráfica de este colindante, presentada como asiento 2001/38, sigue la línea fijada por Catastro para determinar el lindero entre su finca 20382 y la finca 9378, objeto del presente expediente”.

En este apartado indica el Registro N.º 4 que los colindantes (Finca 20.382) presentan representación gráfica alternativa –solo atendiendo al Catastro, frente a la nuestra que se basa en títulos registrales y evolución notarial–registrar–, y procede a su estudio en contraposición a nuestra inscripción de la Finca 9.378.

Sin embargo, la Registradora no analiza el título de la parte contraria, sino tan solo su representación gráfica bajo el asiento 2001/38, tal como ella misma manifiesta, de forma expresa, en contradicción con lo que inicialmente había indicado.

Es decir, como si la evolución de la Finca 5.801 –inscrita inicialmente incluida dentro del PP (...) y publicado en BOC– que dio lugar el 13.12.1985 mediante segregación escriturada notarialmente el resultado de la Finca 9.378 y resto de la Finca matriz (finca 20.384 y 20.382) y junto a sus respectivas inscripciones de las fincas 9.378 y 20.382 el 03.12.1985 y 05.07.2018 respectivamente, no fuera prioritario para el Registro N.º 4, según se desprende del párrafo supra, para la inscripción gráfica de la Finca 9.378, sino que fuera más relevante –o cuanto menos parece inferirse– acogerse a la delimitación –errónea, por otro lado, como se expondrá– de la parcela 20.382 que se hace desde el Catastro para su rechazo.

Esto es así, porque incluso el Registro así lo deja expresado, cuando señala que el asiento 2001/38 sigue la línea del Catastro para determinar el lindero de las Fincas 20.382 y 9.378.

Que bajo ese escenario de actuación que plantea la Registradora, entonces, cabría preguntarse, para qué seguir el proceso arduo, laborioso, y costoso, hasta ahora, haciendo segregaciones notariadas y registrales en 1985, implantar un PP (...) y publicado en el BOC, inscribir fincas notariadas e inscritas registralmente en 1985 y 2018, si la justificación para ello es dar publicidad oficial sobre el estado jurídico de la propiedad, como hecho jurídico veraz de oposición frente a terceros, si el Registro N.º 4, finalmente, entiende, qué es suficiente oposición a la inscripción la fijación de la línea del catastro.

Que a nuestro modo de ver, el Registro, debe atender, en primera instancia, a la Fincas Registrales y su evolución registral y solo en caso, de no existir, poder remitirse al Catastro. Máxime cuando esta se inició en 1985 con varias inscripciones ya realizadas,

Pasa así la resolución, a continuación, a valorar el supuesto solape entre fincas “denunciado” por la finca colindante 20.382:

[se inserta imagen]

Que en la imagen, se puede apreciar –en color amarillo, señalado por el Registro– la finca que pretende inscribir el opositor –Finca 20.382– Finca que se deduce exclusivamente de la línea que fija el catastro –en contra de las Notas Simples e inscripción de la Finca 20.382 del propio Registro N.º 4 y en contradicción con el criterio inicialmente manifestado por la Registradora– y que el registro le da una aparente validez, en contra de sus propios actos registrales que devienen de 1985 para validar nuestra no inscripción.

Que en todas las inscripciones registrales –ver notas simples Registro Finca 20.382– se manifiesta respecto a la Finca 20.382:

– Que en su lindero sur, según nota Registro, es una porción segregada adjudicada a D. J. C. C. (esto es Finca 9.378),

No obstante, como se puede ver en la imagen superior, el Catastro modifica el lindero SUR, de forma tal que ahora da tanto hacia la finca D. J. C. C. y como también hacia vía pública calle (...) (esto provoca, además, la aparición del solape 1 y 2).

– Que la superficie que adscribe la nota Simple registral a la finca 20.382, desde 1985 hasta su última inscripción, el 05.07.2018, es de 900 m².

No obstante, como consecuencia de la nueva línea fijada por el Catastro y pretende validar en su inscripción, asciende ahora a 930,79 m² (nuevamente a resultas del solape 1 y 2, como se verá), excediendo su superficie inscrita.

Que por tanto, como se aprecia, el Registro N.º 4, parece pretender darle validez, o darle prevalencia, a la línea que fija el Catastro (actualmente presentado bajo forma de asiento 2001 del Libro 38 para Finca 20.382), en contra de todos los asientos registrales llevados a cabo desde 1985 por el propio Registro N.º 4 hasta ahora, a pesar que el Catastro genera nuevos linderos, donde nunca antes existieron durante los últimos 39 años que se inició el proceso transformador de suelo y además, con un incremento de la superficie de la Finca registrada de la Finca 20.382 a costa de sustraerle superficie registrada e inscrita a la Finca 9.378, al apropiarse del denominado solape (1) y (2).

Pero es más, e incidiendo en la línea que fija el Catastro, y que al Registro ya le debería de dar pistas suficiente para percatarse que esa forma no es correcta, se observa se traduciría en una Finca 20.382 con un apéndice en forma “amorfa” e irregular, que no puede corresponderse, ni se corresponde, bajo ningún concepto en el nacimiento a resultas de un proceso de reparcelación de la segregación de una finca –recordemos que la Finca 20.382 (ver PP [...]) surge de una segregación de una finca matriz 5.801 con base rectangular, a fecha 03.12.1985–. Sin embargo, el registro lo obvia aceptando aparentemente la siguiente forma como oposición:

[se inserta imagen]

Que por todo lo expuesto, a nuestro parecer, el Registro N.º 4 no puede atender, ni siquiera de forma indiciaria como oposición a nuestra inscripción de Finca 9.378, la línea fijada por el Catastro de la Finca 20.382, por incumplir esta, con la escritura de Adjudicación por Disolución de Comunidad inscrita el 03.12.1985, con la inscripción de las propias fincas resultantes y sus linderos establecidos en las Notas Simples Registrales, incluso de la propia Finca 20.382 –pretendiendo que “por la puerta de atrás”, el Catastro modifique fincas inscritas en contra de otras fincas inscritas– y del propio PP (...)

Que el Registro, con esa predisposición precitada, define así, en la resolución, de forma artificiosa, que existen dos solapes opuestos por los titulares de la finca 20.382, con apoyo de forma exclusiva en la línea fijada por el Catastro. Por tanto, sin atender a su título notarial ni a su título registral.

Que a la vista de ello, pasamos a analizar los dos supuestos solapes entre Fincas que, parece, la Registradora acepta se producen con la rectificación presentada y que, como veremos, no son así:

a) Solape (1).

Que con respecto al primer solape (1) –indica el Registro N.º 4 que parece que existe acuerdo en la fijación del lindero sobre el muro existente de separación entre las fincas 9.378 y 20.382– interpretando una imagen y sin que ningún documento así lo acredite, todo ello en contra de la descripción registral de la Finca, Por tanto, se incide en que no hay acuerdo.

Debemos recalcar que el opositor (finca 20.382) dispone su linde según lo fija el Catastro, y este pone el linde sobre el muro existente de la edificación –forma usual del catastro porque atiende a signos externos constructivos y no a la propiedad del suelo–, cuando, como se expondrá a continuación, la propiedad del suelo (a tenor del PP [...]) y escritura de Adjudicación por Disolución de Comunidad de fecha 03.12.1985, y atendiendo a los mojones existentes) no tienen coincidencia física con el muro –entre

Finca 9.378 y 20.382– y ello porque se debe diferenciar entre los límites de la propiedad de los límites físicos generados a consecuencia del proyecto de construcción de la finca 9.378. Si se observa la naturaleza del terreno, se comprueba una topografía muy pronunciada hacia el lado norte de la Finca 9.378, y por tal razón se optó, en su día, por no construirla hasta el límite de la propiedad, por los grandes rellenos que provocaría, pero sí se dejaron mojones para delimitar físicamente la propiedad, como se señala en la siguiente imagen.

Se dejaron 3 mojones para delimitar la propiedad físicamente desde el año 1985, entre las Fincas 9.378 y 20.382.

– Mojón 1:

Tal como se puede apreciar, en el linde Oeste de la Finca 9378, se dejó mojón 1, lindero en prolongación de su muro constructivo para materializar físicamente en el terreno hasta donde llegaba la parcela

[se inserta imagen]

– Mojón 2:

Donde el mojón 2, sería la propia esquina de la construcción.

– Mojón 3:

Con una marca a pie de suelo (Además como se indicará posteriormente, el propio propietario de la finca 20.38 fijó el lindero por medio de un vallado).

[se inserta imagen]

Con una marca a pie de suelo. (Además como se indicará posteriormente, el propio propietario de la Finca 20.382 fijó el lindero por medio de un vallado)

En siguiente fotograma del año 2000, de GRAFCAN, empresa pública, se puede apreciar con nitidez la existencia de la prolongación del muro, precisamente para marcar el final de la propiedad en mojón 1.

[se inserta imagen]

Que todo ello conforma el lindero norte de la propiedad de la Finca 9.378-límite con la finca 20.382.

[se inserta imagen]

Como se puede observar con nitidez, el lindero entre las fincas –9.378 y 20.382– de acuerdo con los mojones físicos existentes, desde el momento de la construcción de la Finca 9378, quedaron establecidos, no coincidiendo con la línea fijada por el Catastro, ya que el Catastro se base en signo externos constructivos visibles desde fotografías aéreas y no en los mojones que delimitan la propiedad y además, en el vallado existente realizado por el propio propietario de la finca 20.382 que se deslinda de la Finca 9.378.

Por tanto, la línea de forma fijada por el Castrato es errónea, ya que no se corresponde con la realidad material de la propiedad, que deviene de la Dilución de Comunidad inscrita el 03.12.1985, del PP de (...) (publicado en BOC), inscripción fincas 9.378 y 20.382 en Registro N.º 4 y los mojones físicos existentes.

Haciendo que de facto ese solape 1 señalado por el registro N.º 4, no lo es tal, dado se encuentra dentro de la Finca inscrita 9.378.

b) Solape (2).

Que nuevamente, en este punto el Registro N.º 4 señala que la parte opositora (finca 20.382) formula su oposición con base al catastro, generando el solape (2), es

decir no aporta título notarial de su propiedad, a pesar de lo cual la resolución de calificación negativa indica lo siguiente:

“Atendiendo en primer lugar a la descripción registral de la finca 9378, esta indica que linda por el ‘norte en línea de 31 metros’ con finca 20382. El sistema de medición empleado en 1985 no es el mismo que el empleado por esta registradora, pero esta Registradora obtiene una longitud para el muro de 30 metros; 37,6 metros si se toma la totalidad del límite norte que se pretende inscribir. Es decir, parece más conforme a la descripción literaria registral entender que el límite entre las fincas 9378 y 20382 es el muro de la finca 9378 y por tanto, parece más conforme a la descripción registral la base gráfica presentada en este punto por el opositor”.

Se comprueba de esta forma cómo, la Resolución, en contra de lo que consideraba era la cuestión controvertida, la descripción física de la finca 9.378 conforme a la inscripción registral, pasa a analizar ahora sin ningún tipo de documento que se le permita, los argumentos del titular de la finca 20.382 interpretando subjetivamente la realidad física de las fincas –y considerando la línea fijada por el Catastro– obviando expresamente que el título inscrito de la Finca 9.378 indica claramente que el lindero de la finca 9.378 con respecto a la finca 20.382 tiene 31 metros –y viceversa, en consecuencia, de la Finca 20.382 respecto a la finca 9.378, por ser lindero común de la misma finca matriz– (aunque como ya se ha explicado se debe medir en paralelo y no siguiendo la directriz del muro como se hace).

Que a nuestro juicio el Registro N.º 4, excediendo su cometido, realiza una valoración de la prueba que solo podría realizar un Tribunal y además yerra, porque:

En primer lugar, no ha estudiado la evolución de la segregación –Documento de Adjudicación por Disolución de fecha de inscripción 03.12.1985– de las Fincas 9.378 y 20.382, producida el 14.03.1985, ni el PP (...), ni las Notas Simples de las fincas inscritas en el Registro.

En segundo lugar, para ser equitativo, y dado parece que el Registro N.º 4 parte de los 31 metros del lindero de la Finca 9.378 según escrituras, en igualdad de condiciones, y de forma recíproca el lindero de la finca 20.382 también tiene 31 metros (alejado de la línea de forma del Catastro), ya que ambas fincas provienen de una segregación entre ellas, tal como señala su título de Adjudicación por Disolución de fecha 14.03.1985. Y entonces sí, puede hacer una comparación entre títulos y entre linderos, dado ambos son comunes. Y si así lo hiciera, el Registro verificaría que lo relevante es que ambos linderos son lo mismo en todo su desarrollo, no pudiendo ser el lindero de la Finca 20.382 mayor que el lindero de la Finca 9378, tal como expone el catastro, para así llegar hasta la vía pública.

En tercer lugar, el Registro N.º 4 da prevalencia a la línea fijada por el Catastro que asocia a la Finca 20.382 (que no se basa en la propiedad sino en signos externos constructivos vistos desde fotografías aéreas), en lugar de remitirse al título notarial e incluso de su título registral de la finca 20.382, como se expondrá, o a los mojones.

Por lo expuesto, a nuestro juicio, la calificación negativa notificada de la Finca 9.378 es errónea porque no puede establecerla en base a una conformidad, aunque sea aparente, de la finca 20.382 por medio de su referencia catastral asociada, ya que no ha contemplado los títulos registrales, siendo ese aspecto básico para establecer una coordinación.

Continúa la nota de calificación realizando valoraciones a fin de concretar los límites de las fincas discutidos por la titular de la registral 20.382:

“Además de lo anterior, es preciso atender también a la formación de ambas fincas. Las fincas 9378 y 20382 se crean al mismo tiempo, siendo sus propietarios el mismo matrimonio, en virtud de la misma escritura de 1985, accediendo la primera al registro en 1985, y la segunda en 2004. El muro perimetral que rodea la finca aparece por primera vez en la ortografía de 1987, cuando ambas fincas, que se crean en escrituras

de 1985, aun pertenecían a los mismos titulares. Es decir, el muro se construye prácticamente al mismo tiempo que el nacimiento en escritura pública de ambas fincas, perteneciendo ambas a los mismos titulares. Son estos, sin depender de ningún vecino, los que libremente decidieron dónde fijar los límites entre ambas fincas, marcando dichos límites tanto en escritura como mediante una pared o muro, que es precisamente el signo externo aparente que normalmente delimita fincas. Pudiendo haber optado por una forma distinta, el muro se construyó siguiendo el perímetro querido por los propietarios de ambas finas [sic] (recuérdese que eran los mismos propietarios para ambas fincas). Y no solo por eso, sino que, cuando se transmite la finca 20.382 (transmisión verificada en 2007, pero que no accede al registro hasta 2018) no solo no se modifica el muro, sino que este permanece sin cambios”.

Que en este extracto del Registro de la Propiedad, se relatan una serie de acontecimientos que no se ajustan a la realidad ni a los títulos que dice corresponder, además de una serie de juicios de valor ajenos a la documentación presentada y a la propia realidad, siendo realmente cuestiones, se insiste en que se habla en términos de defensa, más propios de un Tribunal.

Uno.—Que dice el Registro N.º 4: Las fincas 9378 y 20382 se crean al mismo tiempo, siendo sus propietarios el mismo matrimonio, en virtud de la misma escritura de 1985, accediendo la primera al registro en 1985, y la segunda en 2004. Cuestión que no es cierta.

Las Fincas, efectivamente, nacen de una finca matriz 5.801, y que a resultas de una Disolución de Comunidad se generaron las fincas resultantes segregadas 20.384, 9.378 y 20.382 —Escritura de Adjudicación por disolución de comunidad, ante el notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985, con inscripción 1.ª, Tomo 1388, Libro 129, Folio 55 de fecha 03.12.1985 del Registro de la Propiedad N.º 4—, luego, a partir de esa fecha 14.03.1985, es cuando ya tienen titulares independientes tanto la Finca 9.378 y la Finca 20.382 y en consecuencia se desconoce que quiere decir el Registro con que son pertenecientes al mismo matrimonio. Dichas dos Fincas nunca han tenido los mismos titulares.

Veamos, a partir de 14.03.1985, con su nacimiento, la Finca 9.378 pertenece a J. C. C. y Doña B. O. R.; y la Finca 20.382, a partir de 14.03.1985, pertenece a los herederos de D. G. R. R. (siendo su hijo G. M R. el actual opositor) (...)

Dos.—Que dice el Registro N.º 4: El muro perimetral que rodea la finca aparece por primera vez en la ortografía de 1987, cuando ambas fincas, que se crean en escrituras de 1985, aun pertenecían a los mismos titulares. Cuestión nuevamente no cierta.

Dice el Registro que cuando se ejecutó el muro de la Finca 9.378 en el año 1987 (si bien este se construyó anteriormente) ambas fincas pertenecían a los mismo [sic] titulares, aspecto este que no se corresponde con la realidad notarial y registral ya mencionada, al obviar el Registro la escritura de adjudicación por Disolución de Comunidad de fecha 14.03.1985 e inscrita el 03.12.1985. Por tanto, con titulares diferentes, nos remitimos a las escrituras y propias Notas Simples del Registro

Por tanto, el Registro N.º 4, comete un error de apreciación, importante y grave, que estimo que cuanto menos se debería subsanar para evitar pueda ser utilizado esos datos como prueba preconstituida.

Tres.—Sigue diciendo el Registro N.º 4: Es decir, el muro se construye prácticamente al mismo tiempo que el nacimiento en escritura pública de ambas fincas, perteneciendo ambas a los mismos titulares.

Es correcto, parcialmente, el muro en cuestión se construye a resultas, y una vez siendo titular de la finca 9.378 J. C. C. el 14.03.1985 (tras la disolución de Comunidad por medio escritura de adjudicación), para seguir el procedimiento administrativo urbanístico ante el Ayuntamiento de Candelaria para ejecutar la edificación en dicha parcela 9.387, que culminó con la escritura de Declaración de Obra Nueva de fecha 19.11.1985 e inscrita en el registro N.º 4 el 30.01.1986, por tanto con conocimiento del Registro, que no quiere decir, en forma alguna que se agotara la parcela en el totalidad de su superficie, ya que el Propietario optó por retranquearse por un lado,

respetando así la ejecución de la vía pública consecuencia del PP (...) y por otro lado, por temas meramente constructivos de aprovechamiento del Proyecto de Edificación, pero sin que ello pueda entenderse en forma alguna como una cesión del terreno a favor del colindante ni a un tercero o renuncia a su propiedad, al dejar mojones delimitando su propiedad.

Luego, el muro cuando se ejecutó, como perteneciente a la Licencia de Obra concedida, y una vez se disolvió la Comunidad de la finca matriz 5.801, lo hizo sobre la finca la 9.378 resultante, de forma independiente a la 20.382, y de titularidad de J. C. C.

Que por otro lado, que se haya ejecutado el muro en cuestión de forma próxima a la disolución de la comunidad y adjudicación de las parcelas no puede extrañar (como parece inferirse de lo comentado por ya que, es más, es el correcto funcionamiento en base al derecho de propiedad de cada titular en su respectiva Finca acorde al ordenamiento urbanístico.

No obstante, como se verá a continuación, lo que pretende el Registro N.º 4, a nuestro juicio, es crear un relato ajeno a los hechos, como si el muro objeto hubiera sido un acto propio de un único titular de forma previa a la segregación de ambas fincas.

Cuatro.—Que dice el Registro N.º 4: Son estos, sin depender de ningún vecino, los que libremente decidieron dónde fijar los límites entre ambas fincas, marcando dichos límites tanto en escritura como mediante una pared o muro, que es precisamente el signo externo aparente que normalmente delimita fincas. Pudiendo haber optado por una forma distinta, el muro se construyó siguiendo el perímetro querido por los propietarios de ambas fincas (recuérdese que eran los mismos propietarios para ambas fincas). No es verdad.

Nuevamente, y en nuestra opinión, existe una confusión de raíz del Registro N.º 4, omitiendo la existencia de la escritura de adjudicación por disolución de comunidad ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985 e inscrita en el Registro N.º 4 el día 03.12.1985, cuando debería ser el punto de partida de cualquier análisis del Registro.

Que el muro construido en la Finca 9.378, fue decisión unilateral del propietario J. C. C. y responde a consecuencia del proceso constructivo de edificación objeto de licencia en el Ayuntamiento, habiendo dejado, tal como ya se ha explicado los mojones correspondientes para definir la propiedad, tras la Disolución de la Comunidad de la Finca 5.801.

Por tanto, el Registro está haciendo presunciones identificando límites de propiedad con muros construidos, siendo ese el criterio que sigue el Catastro, cuando al Registro se le debe exigir mayor rigurosidad al tener todas las Fincas inscritas, y solo en ausencia de ellas poder entender que se remitiera de forma informativa residual al Catastro.

Sin perjuicio que además, el Registro N.º 4, viene a recalcar, dándole énfasis, que cuando se construyó el muro, los propietarios de ambas fincas –9.378 y 20.382–, eran los mismos. Cuestión ya expresada anteriormente rotundamente falsa, dado parece el Registro N.º 4 obvia la existencia de la escritura de Disolución de Comunidad de la Finca 5.801 de fecha 14.03.1985, ya comentada, e inscrita en el propio Registro el 03.12.1985.

Y sin embargo, el Registro N.º 4 obvia todo lo precitado hasta ahora: disoluciones, inscripciones, Proyectos, Declaraciones de Obra Nueva, nuevas inscripciones, para terminar manifestando que cuando se construyó el muro entre ambas fincas, los titulares eran los mismos. No es cierto por todo lo expuesto.

Cinco.—Dice el Registro N.º 4: Y no solo por eso, sino que, cuando se transmite la finca 20.382 (transmisión verificada en 2007, pero que no accede al registro hasta 2018) no solo no se modifica el muro, sino que este permanece sin cambios.

Que la finca 20.382 no se haya inscrito en el Registro hasta el 2018, nada tiene que ver con la división de la finca matriz 5.801 realizada ante notario el 14.03.1985 e inscrita el 03.12.1985, que es cuando se materializa la división y se adjudican los nuevos titulares. Tanto es así, que el titular de la Finca 9.378 hizo el registro el 03.12.1985.

Pero si tenemos en cuenta el argumento esgrimido por el propio Registro, lo que viene a indicar es precisamente lo contrario, que dicho propietario de la finca 20.382 estaba de acuerdo con los mojones existentes realizados por la Finca 9378 y, además, con la propia delimitación que hace él mismo, mediante una valla metálica, como se expondrá posteriormente, no modificando ni sus linderos ni su superficie de forma continua desde el año 1985 cuando se realizó la Disolución hasta su inscripción el 05.07.2018.

Que por lo expuesto, el párrafo estudiado en este apartado redactado por el Registro N.º 4 no se ajusta ni a la realidad de los títulos notariales ni registrales, incluso se podría decir, con respeto en términos puramente expositivos, que obvia de forma inapropiada el nacimiento de las Fincas 9.378 y 20.382 por medio adjudicación por disolución de comunidad ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán con número de protocolo 246 de fecha 14.03.1985 e inscrita en el Registro N.º 4 el día 03.12.1985, como si no existiera, así como no analiza correctamente el proceso constructivo con Proyecto, procedimiento administrativo urbanístico, Declaración de Obra Nueva y mojones existentes y que le provoca al Registro N.º 4 realizar una serie de presunciones y opiniones viciadas desde origen con resultados incorrectos e impropios, debiendo eliminarse la siguiente apreciación:

“A juicio de esta registradora esta porción controvertida no puede quedar incluida dentro de la finca 9378. Nadie puede ir contra de sus propios actos. Si los propietarios de la finca 9378 entendieron que su propiedad quedaba restringida a los límites de la pared por ellos construida, pared construida además prácticamente al mismo tiempo que la fecha de creación en escritura pública de ambas fincas, no pude ahora pretender que su finca se extiende más allá”.

Que en este punto anterior el Registro N.º 4 emite un juicio de valor subjetivo y erróneo que excede totalmente de sus competencias y que no es ajustado a Derecho, estima que el solape (2) no puede incluirse en la finca 9.378, atendiendo solo a la existencia del muro físico construido (como signo externo visible aparente, siguiendo el criterio del Catastro y no de la propiedad inscrita), hecho por los propios titulares de la Finca 9.378, y sin tener en consideración los títulos notariales ni Registrales, sin perjuicio de los Mojones existentes y vallado delimitativo realizado por el propio propietario de la Finca 20.382.

[se inserta imagen]

Que es decir, para el Registro N.º 4 de la Propiedad lo relevante, parece desprenderse, son los actos propios de los particulares de construcción de muros, es decir los elementos constructivos, y no tanto los documentos notariales, las escrituras registrales e inscritas, los PP parciales publicados en el BOC, o los mojones existentes (o incluso los vallados realizados) in situ tal como se puede apreciar.

Que por tanto, el Registro N.º 4 entiende –según sus propias manifestaciones– que la pretensión de rectificación de la superficie de la Finca 9.378 conforme al título notarial y título registral, que se muestra en la siguiente imagen no es correcta, a pesar de que se corresponde plenamente con la descripción inscrita de la misma:

[se inserta imagen]

Y que sin embargo, acepta, así tácitamente, la nota de calificación los motivos o descripción de la finca contenidos en el escrito de oposición de la Finca 20.382, de la siguiente forma, acorde con el catastro.

[se inserta imagen]

Que entendemos que dicha conclusión del Registro N.º 4 se llega erróneamente por falta de información:

1. El Registro N.º 4, tal como hemos indicado, no ha tenido en consideración (tampoco el catastro como es lógico) los mojones físicos existentes que demuestran que una cosa es el muro de construcción de una edificación (único aspecto que comprueba el catastro) y otra distinta los límites de la propiedad comprobables in situ. No pudiendo derivarse, por razones constructivas de un propietario que construya su muro antes de su límite, a raíz de la topografía existente, consecuencias jurídicas de pérdida de propiedad privada con reconocimiento expreso del lindero, máxime cuando se han dejado mojones y sobre todo, cuando existen títulos notariales y registrales que dicen lo contrario.

2. Que no obstante, si el Registro de la Propiedad N.º 4, considera como hecho probatorio –según parece– los actos propios del propietario de la Finca 9.378 cuando construyó su muro para delimitar su finca, y por tanto –según palabras del propio Registro– “no puede ahora pretender que su finca se extiende más allá”, del mismo modo, entendemos que convendrá, cuanto menos, por coherencia, y se admitirá, que la finca 20.382 no puede ir más allá del propio lindero físico realizado por su propio titular de la finca 20.382 Y con la anuencia del titular de la Finca 9.378 –antes de la inscripción de su Finca 20.382 en el registro el 05.07.2018–. Y por qué decimos esto, pues porque tanto el propietario de la Finca 9.378 y como el de la Finca 20.382 procedieron a la ejecución de un vallado metálico perimetral de la Finca 20.382, dejando fuera, de forma expresa, precisamente el solape (2).

3. Finalmente, creemos así mismo, que el Registro N.º 4, también tiene que tener en cuenta sus propios actos, ya que tenemos que recordar que la Finca inicial 5.801, y las resultantes 9.378 y 20.382, están inscritas con unos linderos definidos y una superficie adscrita acorde la PP (...)

Veamos las pruebas que acreditan la existencia del vallado precitado de la Finca 20.382, realizado por su propio propietario, y que ahora pretende renegar de sus actos propios, viniendo a demostrar con sus actos delimitaron la finca 20.382.

– En las siguientes imágenes se puede observar la existencia del vallado metálico ejecutado por el hoy opositor D. G. M R. C. para delimitar su propiedad 20.382 (se dispone de testigos ajenos incluso al propietario de la Finca 9.378 que demuestran que fue el mismo propietario de la Finca 20.382 quién ejecutó la delimitación física de la propiedad), dejando fuera expresamente de la Finca 20.382 el solape (1) y el solape (2) –ahora discutido y queriendo ahora apropiarse–, en contra de sus actos propios.

– Se aporta imagen de IDECanrias [sic], empresa pública, donde el Registro puede acceder, y verificar la existencia de dicho vallado delimitador de la propiedad, hasta la esquina del muro construido por la Finca 9.378 –mojón 2 precitado–. Vallado por otro lado, tal como se ha explicado de forma reiterada, coincidente con el título notarial y el título registral de ambas fincas 9.378 y 20.382, de la adjudicación por disolución de comunidad de fecha 14.03.1985, que esta parte lleva esgrimiendo en todo momento.

[se inserta imagen]

– En la siguiente imagen se sombrea en amarillo el solape (2) discutido, y que se observa con toda nitidez, que está fuera del vallado realizado por el titular de la Finca 20.382, reconociendo de forma expresa, posteriormente, a la realización del muro de la Finca 9.378, que dicho ámbito es ajeno a la Finca 9.378 y sí de acuerdo al título notarial y registral de la Finca 9.378.

[se inserta imagen]

– Que además se disponen de fotografías tomadas in situ, ya no solo de IDECanarias, que acredita la existencia del vallado realizado propietario de la Finca 20.382.

[se inserta imagen]

– Que incluso se aporta la siguiente fotografía donde se observa, días antes que empezara el desmonte en la Finca 20.382, la existencia del vallado, que posteriormente, el propio propietario de la Finca 20.382 tiró abajo, pensando, erróneamente, que de esa forma no se podría verificar.

[se inserta imagen]

Que una vez acreditado, la existencia del vallado delimitador de la propiedad de la Finca 20.382, realizado por el propio propietario de la Finca 20.382, antes incluso de su inscripción el 05.07.2018, dejando fuera de la misma el solape (1) y (2), discutido hoy por el opositor (y por tanto de forma expresa por sus actos reconocía que pertenece al propietario 9.378), se tiene nuevamente que discrepar con el Registro N.º 4 por la negación de inscripción gráfica de nuestra Finca 9.378, utilizando, incluso, ahora, sus propios criterios, tanto del registro N.º 4 como del Catastro, cuando entienden que lo relevante son los signos externos de delimitación realizados por actos propios.

Por tanto, la no inscripción de la Finca 9.378 no se ajusta a la realidad de los hechos notariales, registrales ni físicos, faltándole al registro N.º 4 dichos elementos para expresar su juicio y que seguramente si se hubieran tenido en consideración, todos los hechos, hubiera procedido de forma directa a calificar positivamente nuestra finca 9.378.

Al respecto, añade además la resolución lo siguiente:

“VII. Por otra parte esta registradora es sabedora de que la zona forma parte de un proyecto de urbanización, iniciado en los años setenta. Es posible por tanto que hay que analizar ambas fincas no solo atendiendo a los folios registrales y la información proporcionada por las ortografías, sino también a información extraregstral de la que carece esta registradora y que podría arrojar más luz en cuanto a la evolución de ambas fincas, dado que, al menor en la porción de terreno donde se solape es mayor, claramente hay una controversia en cuanto a su titularidad”.

Que efectivamente, se está de acuerdo con el Registro N.º 4, se tiene que atender no solo a la línea que fija el catastro, como parece ser ha prevalecido en los juicios realizados por el Registro N.º 4, sino, y sobre todo, prevalentemente, tal como se ha expuesto y desarrollado por esta parte en todos sus escritos y en el presente, a: 1) el PP (...), 2) a las escrituras de adjudicación por disolución de comunidad (de las fincas 9.378 y 20.382), 3) a los títulos notariales de las fincas 9.378 y 20.382, 4) a las Notas simples registrales de las fincas 9.378 y 20.382, cuestión todas ellas que el Registro N.º 4, y según nuestra opinión no han considerado o si se ha hecho, no ajustado a los mismos, pero también además a 5) los mojones físicos existentes (mojón 1, mojón 2 y mojón 3) y por último 6) al vallado existente delimitados de la propiedad de la finca 20.382 realizado por el propio propietario y hoy opositor. Todo ello sin perjuicio de que la nota de calificación contiene juicios de valor subjetivos que no son propios del órgano que nos ocupa que podrían perjudicar a esta parte en un procedimiento judicial viéndose obligada a justificar que evidentemente son erróneos.

Como ejemplo, que sustenta nuestra opinión de falta análisis documental registral y perjuicio a esta parte de una errónea valoración de la prueba, se produce cuando señala el propio Registro en su resolución que el muro existente (ejecutado según el Registro N.º 4 en el año 1987) entre las fincas 9.378 y 20.382, se ejecutó siendo los titulares de ambas propiedades el mismo matrimonio, cuando está acreditado notarialmente y registralmente, que desde el 14.03.1985 las dos propiedades eran independientes y tenían titulares diferentes.

Que por otro lado, sí se está de acuerdo cuando se manifiesta que puede existir información extraregstral que puede arrojar más información, como lo es la escritura notarial con número protocolo 596 de 21.04.2023, que se indicará posteriormente, y que de forma complementaria expresa que el propietario de la Finca 20.382 delimita el

perímetro de su finca, y reconoce, como ciertos, todos los límites de la finca 9.378 según su solicitud de inscripción gráfica que el registro hoy nos niega.

Sexto.—En todo caso, y para que consten, consideramos a la vista de los argumentos de la Nota de calificación que como mínimo los siguientes hechos, que deberían ser calificados como de no controvertidos o cuanto menos fácilmente comprobables por el Registro N.º 4, para la reconsideración de la posición del Registro en base a la información completa:

Primer hecho.—Que la Comisión provincial de Urbanismo con fecha 08.04.1970, y publicado en el BOP n.º 45 de fecha 15.04.1970, aprobó el PP (...), incluyendo en el mismo la Finca 5801.

Finca 5801 (de 3.400 m²), finca matriz, a partir de la cual nacerán posteriormente, por disolución de Comunidad, las Fincas 20.384 (800 m²), 9.378 (1.700 m²) y 20.382 (900 m²).

[se inserta imagen]

Segundo Hecho.—Que atendiendo a la escritura de adjudicación por disolución de comunidad ante el Notario Don Juan José Esteban Beltrán, con número protocolo 246 de fecha 14.03.1985, la Finca 5801 se divide en las Fincas 20.384, 9.378 y 20.382 (con distintos momentos de inscripción en el Registro N.º 4, dado la Finca 20.382 estuvo a su vez incorporada en otra adjudicación por disolución el 28.12.2007 con número protocolo 4216 e inscrita el 05.07.2018).

Por tanto, la Finca 5.801 quedó fraccionada en tres porciones, según se indica. Esto hace, que sin ningún tipo de dudas, las fincas creadas –9.378 y 20.382– compartan linde y dimensiones en sus laterales Norte y Sur, respectivamente. Este hecho es de suma importancia para entender la evolución de las Fincas en el tiempo y que no prevalezca una dimensión de un linde frente a otro.

[se inserta imagen]

Tercer hecho.—Que las Fincas 20.384, 9.378 y 20.382, se inscribieron en el Registro N.º 4, como provenientes por segregación de la finca 5801. Por tanto, compartiendo linderos comunes.

Que dichos extractos dicen, en primer lugar, que ambas fincas provienen ab initio de adjudicación por disolución de comunidad. La 9.378 en fecha 03.12.1985 y la 20.382 el 28.12.2007 –esta fue sucesiva a la anterior, dado la Finca 20.382 estaba incluida con otras propiedades de herencia del padre del ahora opositor, hecho este que el registro puede comprobar cuanto le soliciten los títulos, provocando que la finca 20.382 estuvo inmersa en dos procesos, sí bien la finca como tal se mantuvo inalterable.

Que las Notas Simples, tal como se puede leer, reflejan los siguientes linderos, en coincidencia con los Hechos anteriores:

[se inserta imagen]

– Que por tanto, como hecho jurídico de propiedad, queda constatado que al sur de la parcela 20.382 linda (solamente) con la parcela 9.378 (por porción segregada).

Y congruentemente, al norte de la parcela 9.378 linda (solamente) la parcela 20.382 (por porción segregada).

– Que la dimensión métrica del lindero común, ya fuere visto desde la Finca 9.378 o visto desde la Finca 20.382, es exactamente el mismo (solo pudiendo modificarse, en su caso, el valor absoluto de la medida, para ambos dos, dependiendo de la metodología empleada), dado las dos fincas son porciones segregadas anexas de la misma finca matriz.

Que es decir, en ningún caso la parcela 20.382 linda con vía pública al sur, tan solo con la parcela 9.378 (sin embargo el Registro pretende dar validez a la línea fijada por el

Catastro, que alterando la realidad notarial y registral, sí refleja al sur linde con vía pública).

Que incluso la finca 20.382 cuando realizan la inscripción –el 28.12.2007 ante notario e inscripción el 05.07.2018– mantienen dichos lindes. Aun extendiendo la vía pública desde sobre el año 1977, los mojones físicos en parcela 9.378 desde 1985, por tanto, nuevamente, incluso, por actos propios, el propietario de la Finca 20.382, como no puede ser de otra forma, reconoce que su finca no linda con la vía pública.

Cuarto Hecho.–Que como consecuencia de la implantación del PP (...), que genera una vía pública –calle (...)- la finca 9.378 se ve afectada por ella y se tiene que regularizar su superficie, tal como consta acreditado ante el Notario D. Nicolas Quintana Plasencia número protocolo 3.274.

Quinto hecho.–Que los linderos entre la Finca 9.378 y 20.382, siendo una línea recta, incluida dentro de PP (...), viene fijado desde la propia segregación de la Finca 5.801, y además por los propios actos de los propietarios de las Fincas 9.378 y 20.382. Veamos.

– Por mojones existentes desde la construcción de la finca 9.378. El propietario dejó físicamente 3 mojones como límite de su propiedad, justamente para evitar discusiones futuras, toda vez por razones topográficas de desnivel y rellenos, no llegó hasta el límite de la misma cuando la edificó.

[se inserta imagen]

– Por los propios actos del propietario de la Finca 20.382 que delimitó su propiedad, tiempo antes de su inscripción en el registro y bastante posterior a la construcción de la Finca 9.378, por medio de un vallado, en línea recta.

[se inserta imagen]

Este vallado, fue consensuado por los dos propietarios de las fincas (finca 9.378 y 20.382), incluso, y abundando aún más en todo lo expuesto, el que era también propietario D. M. A. R. C. de la finca 20.382 (hermano del actual propietario y hoy opositor) vino a ratificar en una escritura ante notario varios aspectos y entre ellos, mediante el plano que se anexa a continuación, el linde en línea recta, entre las fincas 9.378 y la que era suya finca 20.382

Por tanto, no existe ningún tipo de dudas, que el lindero entre ambas fincas es una línea recta y consecuentemente, tanto el solape 1 como el solape 2 están incluidos dentro de la Finca 9.378 y no en la Finca 20.382 como señala la línea fijada por el Catastro.

[se inserta imagen]

Extracto, de un plano, escritura número protocolo 596 de 21.04.2023, realizada a requerimiento de D. M. A. R. C., propietario de la finca 20.382 desde 14.03.1985, como consta en la escritura de Adjudicación por Disolución de Comunidad de fecha 14.03.1985.

Donde se aprecia: 1) el lindero entre la finca 9.378 y 20.382 en línea recta, 2) que los solapes 1 y 2 están dentro de la Finca 9.378 y 3) que la superficie de la Finca 20.382, del cual era él propietario, tiene una superficie de 900,60 m².

Que sin embargo, y pesar de ir en contra de toda la documentación notarial y registral, la parte opositora Finca 20.382 quiere hacer prevalecer la forma fijada, y parece que el registro N.º 4 también, por el Catastro, antinatural que no responde ni la finca matriz 5.801, ni a la reparcelación (siempre son polígonos rectos), ni a los actos propios del propietario de la finca 20.382.

[se inserta imagen]

Sexto hecho.–Que partiendo de todo lo expuesto, hace que los dos solapes (1) y (2) que plantea el Registro N.º 4, y por lo cual han calificado negativamente nuestra

inscripción de finca 9.387, decaigan automáticamente, por no ajustarse, esa negativa, al PP (...), a la documentación notarial-registral, a los mojones existentes, al vallado realizado por el propietario de la Finca 20.382 (hoy opositor) y a las pruebas testificales, ante notario, del propietario de la finca 20.382 en la Disolución de la Comunidad el 14.03.1985 e inscripción el 03.12.1985.

Y eso es así, por ser el lindero entre las fincas 9.378 y 20.382, un [sic] línea recta dejando los dos solapes dentro de la Finca 9.378.

Sin contar además, que no se genera ningún tipo de perjuicio superficial a la finca 20.382 ya que tiene inscrita, según consta inscripción el día 05.07.2018 en Registro N.º 4 de la Propiedad, una superficie de 900 m², y la resultante aquí, con nuestra solicitud de inscripción descriptiva y gráfica de finca 9.378, deja una superficie a la Finca 20.382 de 900,60 m². ¿qué perjuicio se le ha generado?.

I.–Fundamentos de Derecho

Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.–Legitimación

Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, TITULAR de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III.–Requisitos

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que figura en el encabezamiento.

IV.–Fondo

El presente recurso se fundamenta en el exceso de la calificación registral, con vulneración de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH) y 99 del Reglamento Hipotecario (en adelante, RH) que regulan la calificación registral como medio o instrumento para hacer efectivo el principio de legalidad.

Así, el artículo 18 LH dispone que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Suplico al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado al que solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la escritura de transmisión de dominio de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, que califique positivamente la descripción gráfica y descriptiva de la finca 9.378, según asiento 1629, del diario 38, dado la no inscripción devine de hacer prevalecer por parte del registro N.º 4, dicho con respeto, la forma fijada en el catastro en contra del PP (...), de las escrituras notariales y registrales de las fincas 9378 y 20.382, de los mojones físicos que definen el lindero entre las fincas 9.378 y 20.382, de la morfología de una segregación de un [sic] finca 5.801 matriz común –linderos comunes

en todo su desarrollo—, con los actos propios (del hoy opositor y propietario finca 20.382) de delimitación de la finca 20.382 con la construcción de un vallado (pudiendo observarse por medio de imágenes realizadas por empresas públicas) e incluso en contra del testimonio ante notario del antiguo propietario de la finca 20.382, que vienen a corroborar todos ellos, todos, de forma congruente, sin distorsión, que el linde entre las Fincas 9.378 y 20.382 es una línea recta (y no como lo plantea el catastro de forma antinatural) y los dos solapes (1) y (2), por tanto, que alega el registro N.º 4 están incluidos en la Finca 9.378».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y lo elevó, con su expediente, a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017, 27 de noviembre de 2018 y 30 de enero y 5 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de septiembre de 2020, 23 de mayo de 2022 y 8 de marzo y 12 de julio de 2023.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 9.378 del término de Candelaria y simultánea rectificación de su cabida, que partiendo de una superficie inscrita de 1.700 metros cuadrados pasaría a la inferior de 1.439,54 metros cuadrados, con alteración de sus linderos, basándose en representación gráfica alternativa contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, a resultas de la tramitación del mismo, fue planteada oposición por el colindante titular registral de la finca 20.382.

El documento fue objeto de anterior presentación, que motivó calificación negativa, sin haberse tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por el hecho de invadir la representación gráfica propuesta (igualmente representación gráfica alternativa contenida en informe de validación con código seguro de verificación) otra representación gráfica ya inscrita de finca de titularidad municipal, concretamente el vial identificado como calle (...), habiéndose interpuesto recurso contra la misma, que dio lugar a la Resolución de esta Dirección General de fecha 18 de enero de 2024, que desestimó el recurso presentado y confirmó la nota de calificación recurrida.

Presentado de nuevo el título para su inscripción, al que se incorpora el informe de validación gráfica anteriormente citado, y una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, es objeto de nueva calificación negativa.

Por su parte, el titular de la registral 20.382 ha solicitado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de su finca, mediante la aportación de la misma, contenida en informe de validación gráfica catastral con código seguro de verificación, no habiéndose iniciado la tramitación del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria a la fecha de la resolución recurrida. Este informe de validación respeta la geometría asignada por Catastro a la parcela, salvo por el este, excluyéndose una porción de la parcela catastral de la representación gráfica propuesta para esta finca.

Es necesario poner de relieve que la finca objeto del expediente fue formada por segregación de otra mayor, no interesándose en su momento la inscripción de las restantes operaciones documentadas en el título que originó la inscripción primera de la registral 9.378 de Candelaria, las cuales tuvieron su acceso al Registro en el año 2004, abriéndose folio a la registral 20.382, cuya titularidad corresponde al colindante que

formula las alegaciones. No consta incorporada la referencia catastral de ninguna de las fincas, si bien la geometría y superficie de la registral 9.378 se vio afectada por la inscripción de la representación gráfica de la registral 24.823, que es la calle (...)

No se indica la forma del lindero entre las registrales 9.378 y 20.382, si es en línea recta o quebrada, tan sólo se señala en el historial registral de la primera que el lindero común tiene una extensión de 31 metros.

2. La registradora, después de realizar un análisis de la situación registral de la finca objeto del expediente y de sus colindantes, así como de la identidad de sus linderos, basa su negativa a la inscripción solicitada en la circunstancia de haberse formulado la oposición anteriormente referida; en el hecho de que de la descripción literaria de la finca objeto del expediente resulta que linda al norte con la finca propiedad del titular registral que formula las alegaciones en una línea de 31 metros, mientras que de la representación gráfica propuesta resulta un lindero de 37,6 metros lineales; en el hecho de existir dos solapes entre la representación gráfica propuesta y la representación gráfica catastral del colindante; en la circunstancia de que según la ortofotografía existe un muro de delimitación que aparece por primera vez en 1987 y que, a esa fecha, fue construido por el propietario de ambas fincas, poniendo así de manifiesto la delimitación física de las fincas; y, en definitiva, que no aprecia identidad entre la finca objeto del expediente y la representación gráfica alternativa aportada.

El recurrente en su extenso escrito de recurso sostiene, en síntesis, que la definición de los linderos de las tres fincas resultantes de la segregación de la que proceden tanto la finca objeto del expediente como la del colindante que realiza las alegaciones se trazó en línea recta, por lo que el solape advertido por la registradora carece de base en el historial jurídico y registral de las fincas, pues la porción destinada a vial pública se hace en detrimento de la registral 9.378, sin afectación a otras colindantes; que la registradora parte de una incorrecta apreciación en cuanto a la medición del lindero común; que la segregación que dio origen a las fincas es posterior a la creación de la calle (...); que el juicio de identidad que realiza la registradora se aparta de la descripción literaria de la finca, contenida en el historial registral de la misma; que la registradora valora la oposición del colindante atendiendo únicamente a la representación gráfica propuesta por éste, sin atender a la descripción literaria de la registral 20.382; que la registradora da prevalencia a la configuración catastral de la finca sobre la descripción literaria de la misma consignada en el Registro, siendo tal configuración catastral incorrecta, por conformar un trazado irregular del lindero común, que no se ajusta al consignado en la escritura de segregación ni al contenido del Registro; que el lindero común está delimitado mediante los oportunos mojones, que se establecieron desde el año 1985; rebate la apreciación de la registradora de que ambas fincas tuvieron un propietario común, a efectos de desvirtuar el argumento contenido en la nota sobre el muro de delimitación entre ambas fincas; que la configuración del muro está condicionada por el desnivel del terreno, que motivó que no se construyera en línea recta, no siguiendo, en consecuencia, el lindero recto fijado en el título de segregación; que la fijación de los límites materiales de ambas fincas quedó aclarada por la colocación de un vallado (aportando fotografías del mismo y de su posterior derribo), que separaba la una de la otra, y que en tiempos recientes ha sido removido por el colindante que formula la oposición, precisamente para cohonestar la representación gráfica que pretende inscribir con la realidad aparente y que también recoge Catastro, que sólo se basa en signos constructivos, como es el muro construido por el titular de la registral 9.378; y, en definitiva, que la negativa a la inscripción solicitada se basa fundamentalmente en la prevalencia que efectúa la registradora de los datos catastrales respecto de los propios datos contenidos en el Registro de la Propiedad a través de los respectivos historiales de la finca objeto del expediente y de la del colindante opositor.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y

delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Procede, una vez más, reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la representación gráfica georreferencia de una finca, expuesta en múltiples resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 12 de julio de 2023), conforme a 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).

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

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

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

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

5. La notificación a colindantes es un trámite esencial del expediente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, para evitar que puedan lesionarse sus derechos, como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016. El registrador en su calificación, o la Dirección General en sede de recurso, no pueden resolver el conflicto latente entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia. Pero, para ello es preciso que ese conflicto latente sea acreditado por quien pretende tener derecho a la franja de terreno discutida. En este sentido, como declararon las Resoluciones de 30 de enero y 5 de junio de 2019, no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar que su finca vería con ello disminuida su cabida, si tal afirmación no aparece respaldada por informe técnico o prueba documental que, sin ser en sí misma exigible, pudiera servir de soporte a las alegaciones efectuadas, acreditando la efectiva ubicación y eventual invasión de la finca.

6. Por esta razón, este Centro Directivo ha manifestado, entre otras, en Resolución de 23 de febrero de 2023, la conveniencia de que las alegaciones formuladas vengan acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, pero ello no puede determinar la exigencia, con carácter obligatorio, de un trámite que no está contemplado en la norma de modo expreso, como ya se ha pronunciado esta Dirección General en Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 25 de octubre de 2017 ó 27 de noviembre de 2018. Por ello, siendo conveniente y deseable que las alegaciones vengan acompañadas de un principio de prueba –que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto–, la ausencia del mismo no debe conllevar la desestimación de las alegaciones, pues ya se han expuesto los medios de calificación de que dispone el registrador y, como fundamental, la aplicación auxiliar para el tratamiento registral de bases gráficas, así como la cartografía disponible en la Sede Electrónica de Catastro, conforme a la citada Resolución de 2 de agosto de 2016.

7. Ello no obstante, y como ya se ha expuesto, el colindante que se opone a la inscripción de la representación gráfica ha instado el procedimiento contenido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 20.382, mediante la aportación del correspondiente informe de validación gráfica catastral, presentando, en consecuencia, la representación gráfica georreferenciada de su finca, y sirviendo de sustento a su negativa a que se practique la inscripción que es objeto de este recurso. En concreto, de los documentos obrantes en el expediente y del informe de validación gráfica catastral relativo a la registral 20.382 resulta que la finca del colindante no disminuye de superficie, puesto que tiene en Registro 900 metros cuadrados, mientras que la superficie atribuida a la misma en el informe de validación aportado por el mismo es de 931 metros cuadrados, incluyendo en su geometría la porción discutida con el colindante y cuyo solape con respecto a la cartografía catastral ha advertido la registradora en su nota.

Como se ha expuesto anteriormente, la representación gráfica alternativa de la finca 20.382 se ajusta, en cuanto al lindero sur (lindero común con la registral 9.378) a la geometría que Catastro asigna a la parcela; la única modificación que contiene la representación gráfica propuesta con respecto a la asignada por Catastro es por el lindero este, excluyendo una porción de la parcela en la georreferenciación de la finca.

La registradora no basa su calificación únicamente en la existencia del solape advertido; también tiene en consideración la extensión del lindero común consignado en la descripción literaria de la finca, así como la configuración física del muro existente y que delimita aparentemente las fincas colindantes.

Por lo tanto, la nota de calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad expuestas por la registradora, quien no se ha limitado a poner de manifiesto la mera existencia de una oposición no fundamentada, sino que evidencia, del contraste entre la representación gráfica propuesta para la registral 9.378 y la georreferencia presentada para la finca 20.382, que existe una controversia o conflicto sobre la titularidad de una determinada franja de terreno.

8. Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de 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, 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, aunque no tenga 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 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.

9. Las alegaciones del colindante referidas a los motivos que determinaron construcción del muro que separa ambas propiedades, en la configuración que resulta de la ortofotografía; o la existencia de una valla metálica separadora de ambas propiedades y que fue removida por el colindante, según el contenido de las alegaciones presentadas, no fueron tenidas en cuenta por la registradora en el momento de calificación de los títulos presentados para su inscripción, debiendo recaer el recurso exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de la calificación que proceda, bajo un nuevo asiento de presentación, del título al que se acompañen cuantos documentos estime convenientes el interesado en orden a lograr una satisfacción de su pretensión.

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, 29 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez