

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11585 *Resolución de 9 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Logrosán, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados que alega invasión de su finca.*

En el recurso interpuesto por don A. J. P. S., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Agrovacovi, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Logrosán, don Pablo Carlos Castellanos Castro, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de su finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 17 de diciembre de 2024 por don A. J. P. S., en nombre y representación y como administrador de la entidad «Agrovacovi, SL», se solicitaba el inicio de la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la inscripción de la georreferenciación catastral de la parcela con referencia 10044A005000700001ZA, que se correspondía con la identidad de la finca registral número 3.695 del término de Campo Lugar.

II

Presentada el día 17 de diciembre de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Logrosán, e iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el desarrollo de los trámites del mismo se presentaron alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación catastral por parte del Ayuntamiento de Campo Lugar, que alegaba que la georeferenciación catastral no se correspondía con la realidad física de la finca, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Se presenta para su inscripción un documento privado suscrito por don A. J. P. S., de fecha 17/12/2024, que ha causado el asiento 872 del Diario 2024, entrada 2105.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento de presentación solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. Se presenta una instancia para la Georreferenciación de la finca registral 3.695 de Campo Lugar con inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral aportada.

II. como consecuencia de lo anterior, se inició el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, concluyéndose el mismo en el día de hoy, ante la oposición fundada por parte del Ayuntamiento de Campo Lugar, mediante escrito expedido el día 13 de enero de 2025 por don Alejandro Broncano Vaca, como Alcalde Presidente de dicho Ayuntamiento, en el que se hace constar la oposición por parte dicha entidad en tanto que, "visto los datos catastrales resulta que al generar una consulta descriptiva y gráfica del Polígono 5 Parcela 70 del TM de Campo Lugar (Cáceres) con referencia catastral 10044A005000700001ZA aparecen las parcelas propiedad del Ayuntamiento de Campo Lugar con otros terrenos que no son propiedad del Ayuntamiento de Campo Lugar (nave de 2.070, 75m²). Por tanto, la descripción catastral actual no se corresponde con la realidad física de las fincas que se encuentran dentro del Polígono 5 Parcela 70 del TM de Campo Lugar, por lo que se ha procedido a remitir a Catastro Cáceres con fecha 13 de enero de 2025 Modelo 900D junto con la documentación que así lo acredita." Y solicita: Que por parte del Registro de la Propiedad se suspenda la inscripción de la finca registral 10008000507106 hasta que resuelva Catastro corrigiendo la descripción gráfica de las parcelas.

Fundamentos de Derecho:

1) Los documentos de toda clase susceptibles de registración se hallan sujetos a la calificación del Registrador, quien, bajo su responsabilidad, habrá de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad civil de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos de los mismos, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecario y 98 a 100 de su Reglamento de ejecución.

2) En cuanto a los Hechos, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la interpretación que del mismo hace la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de julio de 2018 –BOE de 7 de agosto del mismo año–, de la que resulta que, justificada la oposición de algún colindante de los previstos legalmente a la georreferenciación por representación gráfica georreferenciada de una finca, debe el Registrador concluir el expediente y no practicar la inscripción de la citada georreferenciación, siempre que estime fundada dicha oposición, lo que concurre en el presente caso por existir una posible invasión del dominio público, tal y como resulta de la indicada oposición formulada por el Ayuntamiento de Campo Lugar.

A este respecto, establece expresamente el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria que "el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público".

En su virtud, se acuerda no practicar la inscripción solicitada.

El registrador que firma esta nota advierte que la conclusión del presente expediente no es óbice para solicitar nuevamente la georreferenciación por cualquiera de los medios previstos en la legislación hipotecaria con una representación gráfica georreferenciada catastral o alternativa que no invada dominio público y fincas colindantes inscritas, ni para que los interesados puedan hacer valer los demás derechos que estimen pertinentes, en los términos que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Queda automáticamente prorrogado el Asiento de Presentación por el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de las

notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Esta calificación podrá (...).

El Registrador Fdo.: Pablo Carlos castellano Castro. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Carlos Castellano Castro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Logrosán a día quince de enero del dos veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. P. S., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Agrovacovi, SL», interpuso recurso el día 19 de febrero de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Que mediante instancia suscrita el pasado día 17/12/2024, con firma legitimada por el registrador de la propiedad de Logrosán, don Pablo Carlos Castellano Castro, el día 17/12/2024, se solicita la inscripción de la georreferenciación de la finca registral 3.695 de Campo Lugar con inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral aportada. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Logrosán, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos: En la precedente instancia don A. J. P. S. como representante del titular de la finca registral 3695 de Campo Lugar, solicita se inicie el procedimiento que regula el art. 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral aportada, para lo que acompaña Certificación Catastral descriptiva y gráfica de fecha 18/12/2024. La finca registral 3.695 de Campo Lugar, tenía erróneamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Logrosán únicamente la construcción existente en el solar sobre el que se asienta de una superficie construida de 1.902,40 m². Que la misma se adquiere con el resto de solar existente del que proviene íntegramente y cuyo titular original era el Ayuntamiento de Campo Lugar, que por medio de expediente de venta transmite todo el solar hace más de veinte años, promoviendo la edificación de una nave industrial el propietario al que se le adjudica dicho solar.

Según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida para la finca registral 3.695 de Campo Lugar, Referencia Catastral 10044A005000700001ZA, la parcela tiene una superficie de 4.375 m².

Ahora se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual acompañan Certificado Catastral descriptivo y gráfico, del que resulta que la superficie de la parcela es de 4.375 m², respetando todos los linderos e incrementando la superficie de la finca registral en 2.472,60 m².

De la Referencia Catastral y respetando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende, y tomando en consideración la posesión pacífica del inmueble, así como el carácter de la venta y adquisición que se formalizó por el cual no sólo se adquiere la construcción existente si no también el solar integro sobre el que se asienta y por el cual se viene tributando desde hace más de veinte años.

Segundo. Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones, por ejemplo en la del 17 de octubre de 2019: "Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: "a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente

registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registra! preexistente". Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca.

Tercero. Por lo expuesto, no existen dudas de que la finca descrita en el precedente documento con la Referencia Catastral indicada y el Certificado Descriptivo y Gráfico aportado, se correspondan con la finca registral 3.695 de Campo Lugar, y que la magnitud de la rectificación de cabida siendo los mismos linderos es muestra más que evidente de que se trata de la misma y única finca.

El registrador de la Propiedad de Logrosán, resuelve no practicar la inscripción del asiento de presentación solicitado en base a las siguientes manifestaciones realizadas por el Sr. Alcalde de Campo Lugar: "Visto los datos catastrales resulta que al generar una consulta descriptiva y gráfica del Polígono 5 Parcela 70 del T. M. de Campo Lugar (Cáceres) con referencia catastral 10044A005000700001ZA aparecen las parcelas propiedad del Ayuntamiento de Campo Lugar con otros terrenos que no son propiedad del Ayuntamiento de Campo lugar (nave de 2.070, 75 m2).

En este punto se debe resaltar tres cuestiones:

1.^a La parcela catastral a la que se hace referencia, que se corresponde con la registral 3.695 de Campo Lugar, según manifiesta el Ayuntamiento en su escrito resulta que es de su propiedad, junto con otros terrenos que no lo son, la nave que es un componente de la parcela propiedad de Agrovacovi, SL. Dicha manifestación poco menos que indica que esa parcela no ha sido transmitida y, por tanto, ni solar ni nave son o han sido objeto de cambio de titular y por ende la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad es nula en el presente caso, puesto que según el Alcalde esa finca es de ellos.

2.^a Según consta en el Catastro, dicha finca es única y ha sido históricamente única y su único titular ha sido siempre el mismo y desde el año 2022, lo es la mercantil Agrovacovi, SL, ¿De dónde sale por tanto esa consulta Descriptiva y Gráfica obtenida por el Ayuntamiento?; Como se puede admitir dicha manifestación, cuando la Certificación Descriptiva y Gráfica Catastral, sólo recoge un único titular: Agrovacovi, SL.

3.^a El Excmo. Sr. Alcalde hace apenas dos años que llegó a la alcaldía y dicha transmisión realizada por el Ayuntamiento de Campo Lugar, se formalizó hace más de veinte años, manifestando otros Alcaldes que dicha finca es una única y le corresponde al legítimo propietario de todo el solar y la nave que sobre el mismo se asienta.

Cuarto. Es por tanto claro la inexistencia de un criterio acertado por el registrador de Logrosán, que basándose en la manifestación realizada por al Alcalde de Campo Lugar, admite la misma como válida y suspende la inscripción del asiento de presentación que conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitada por D. A. J. P. S.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 9, 10, 18, 19 bis, 66, 201, 203 y concordantes, 322 y ss de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.

Artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Resolución. Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de Octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

Resolución de 7 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registro y del Notariado.

Por todo ello de esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicito.

Se tenga por formulado en tiempo y forma el presente recurso contra la calificación negativa de inscripción registral del documento privado suscrito por don A. J. P. S. de fecha 17/12/2024, que causó el asiento 872 del Diario 2024 con entrada 2105, en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y una vez analizadas las manifestaciones contenidas en este escrito, así como la documentación y fundamentos jurídicos aportados, se proceda instando la inscripción registral de la parcela propiedad de la mercantil Agrovacovi, SL junto con el resto del solar de su propiedad».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 25 de febrero de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio de 2016 y 21 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de julio, 27 de septiembre y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero, 22 de marzo, 11 de abril, 10 y 29 de julio, 12 de septiembre y 3 y 10 de octubre de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada se solicita la inscripción de la georreferenciación catastral de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca registral 3.965 del término de Campo Lugar.

2. En la tramitación del expediente se formulan alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación por parte del titular de una finca colindante, concretamente el Ayuntamiento de Campo Lugar, que entiende que la georreferenciación aportada al expediente incluye fincas que son propiedad del citado Ayuntamiento, junto con otras que no lo son, razón por la cual ha iniciado el procedimiento de alteración catastral, oponiéndose a la inscripción de la georreferenciación hasta que por el Catastro se resuelva dicho expediente de alteración.

3. Con base en esa oposición, el registrador de la Propiedad de Logrosán emite calificación negativa, no inscribiendo la georreferenciación, fundando su decisión, exclusivamente en la oposición formulada por el Ayuntamiento de Campo Lugar, entendiendo acreditado que se ha invadido dominio público.

4. La titular registral, debidamente representada, interpone recurso alegando que la finca registral 3.695 de Campo Lugar tenía erróneamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Logrosán únicamente la construcción existente en el solar sobre el que se asienta de una superficie construida de 1.902,40 metros cuadrados; que la misma se adquiere con el resto de solar existente del que proviene íntegramente y cuyo titular original era el Ayuntamiento de Campo Lugar; que, por medio de expediente de venta, transmite todo el solar hace más de veinte años, promoviendo la edificación de una nave industrial el propietario al que se le adjudica dicho solar, y que siempre ha sido una finca única, cuyo único titular ha sido siempre, desde el año 2022, la mercantil recurrente. Todo ello pretende acreditarlo con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aportó al expediente.

5. Por tanto, procede determinar también en el presente caso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre

de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho, lo que nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, procede determinar si se ha respetado, especialmente, el punto a) de esta doctrina.

6. Como ha declarado esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas), el registrador puede rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca por dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

7. En el presente caso, en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se han formulado alegaciones a la inscripción de la georreferenciación de la finca, siendo una de las funciones del expediente tutelar los derechos de los propietarios colindantes, que puedan resultar afectados por la inscripción de la georreferenciación. Así lo entendió la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. En el presente caso, del hecho de una segunda notificación que contiene una georreferenciación que no subsana la alegación de solape parcial con su finca del colindante y donde el promotor del expediente se limita a reconocer la existencia de la servidumbre determina que no puede inscribirse la georreferenciación pues existe una aparente situación litigiosa.

8. Formuladas esas alegaciones, la calificación registral ha de consistir en un análisis de las mismas, para determinar si procede o no la inscripción, sin que la mera oposición sea suficiente para convertir en contencioso el expediente. Por ello, la negativa del registrador a inscribir un exceso de cabida, tras la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ha de ser motivada y estar fundada en criterios objetivos y razonados. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni

discrecional, sino que debe expresarse y estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si se apoya en la notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos. Y el registrador alude en su nota de calificación a esa oposición, como en el presente caso donde el registrador alega la invasión de una finca de dominio público del Ayuntamiento de Campo Lugar, estimando la alegación formulada por el colindante alegante notificado.

9. Aunque, ciertamente, la Resolución de esta Dirección General de 21 de mayo de 2018 declaró, con referencia a un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que no puede el registrador limitarse a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas por un colindante, sin especificar en qué forma la representación gráfica que pretende inscribirse afecta a la finca colindante, lo que no ocurre en el presente caso, si atendemos al contenido del Registro y a la georreferenciación aportada por el promotor del expediente, puede llegar a concluirse que la alegación efectuada por el Ayuntamiento de Campo Lugar debe ser estimada, puesto que resulta claramente cuál es la porción de su finca que resulta invadida por la finca objeto del expediente.

10. Y es que la esencia del juicio registral de la identidad de la finca determinar si el colindante acredita la existencia de un indicio de posible situación litigiosa, que será suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Dicho indicio de controversia ha de resultar indubitado, según el contenido del Registro y el escenario de calificación registral de la aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Dicho indicio de controversia impide la culminación del expediente, por su naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que en el mismo exista trámite de prueba, dada su sencillez procedimental. Por tanto, se impide al registrador, en sede de calificación, o a esta Dirección General, en sede de recurso contra la calificación, resolver la controversia, por ser competencia de las partes mediante acuerdo, o de la autoridad judicial en sede procedimental. Así, la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (vid., por todas), puesto que como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de septiembre de 2024 (vid., por todas), el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

11. La cuestión clave para resolver el expediente es determinar si la finca objeto del expediente de venta en su día, incluía toda la parcela catastral, cuya certificación se aporta al expediente, o se refería a una porción más limitada de la misma. Para ello, hemos de partir de la descripción registral de la finca, cuya referencia catastral no consta inscrita y que se describe como: «Industrial: Parcela de terreno sita en el casco urbano de Campo Lugar, en Sitio (...) Tiene una extensión superficial según el Registro de 1.988 metros cuadrados, aunque según certificación del técnico director de la obra, que más adelante se dirá, tiene una superficie de 1.947,33 metros cuadrados, solicitándose la práctica del correspondiente descenso de cabida. Linderos: Norte, J. M. C.; Sur, herederos de L. M. L.; Este, calle pública; Oeste, J. M. C. Procede de la agrupación de las dos siguientes fincas: La número 3.686, inscripción primera, al folio 102 de este Tomo (...) y la finca 3.687, inscripción primera, al folio 103 de este Tomo». En el asiento se describe una nave industrial y termina diciendo que «existe un resto de parcela no ocupada por la edificación con una superficie aproximada de 44,93 metros cuadrados».

Este final de descripción evidencia las diferencias entre la descripción registral y la catastral.

12. Si comparamos esta descripción con la descripción de la parcela catastral, cuya certificación se aporta al expediente, vemos que no es coherente con la que resulta del Registro, puesto que la parcela catastral linda al este con dominio público, denominado calle de apertura, pero al sur también linda con dominio público destinado a calle (...) mientras que en el Registro, la finca que compró, en su día, la sociedad recurrente linda al sur con finca de propiedad particular, alteración que es la que puede determinar la diferencia superficial, al incluir dentro de la parcela catastral, una porción de terreno que no se vendió, en su momento, tal como alega el Ayuntamiento de Campo Lugar. Además, la finca registral, que procede de agrupación, fue objeto de medición por parte del técnico que dirigió las obras que se inscribieron en el Registro de la Propiedad. La superficie de resultante de la medición era de 1.947,33 metros cuadrados. Se pretende ahora inscribir una georreferenciación de origen catastral referida a una parcela que tiene una superficie de 4.375 metros cuadrados, sin que coincida el lindero registral sur con el lindero catastral sur, como hemos visto. Ello determina la existencia de un indicio que puede determinar la alteración de la realidad física de la finca, amparada por el folio registral, lo que excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho indicio es confirmado por la alegación contraria a la inscripción realizada por el Ayuntamiento de Campo Lugar, razón por la cual, el registrador estima su alegación.

13. Aunque el registrador debió expresar todas estas circunstancias anteriores para fundamentar mejor su calificación, no cabe duda de que la oposición del Ayuntamiento de Campo Lugar está justificada y la calificación registral debe considerarse ajustada a Derecho, aunque confunda la porción de terreno invadida que, posiblemente, sea un bien de titularidad pública de carácter patrimonial y no de dominio público, como afirma el registrador en su nota de calificación.

14. Por ello, el recurso no puede ser estimado, en los términos en los que ha sido redactado, pues contiene varias inexactitudes jurídicas, en cada una de las tres cuestiones que plantea.

Respecto de la primera, afirma que: «1.^a La parcela catastral a la que se hace referencia, que se corresponde con la registral 3.695 de Campo Lugar». Esta afirmación la hace el recurrente, pero no estando inscrita la referencia catastral, el juicio de correspondencia corresponde al registrador, aplicando los criterios del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dichos requisitos en el presente caso no se cumplen, pues la diferencia superficial entre la finca registral y la parcela catastral excede, con creces, del 10% de la cabida inscrita, por lo que el registrador no puede efectuar un juicio de correspondencia positivo de esa referencia catastral. Por ello, esa afirmación del recurrente es errónea, además de no ostentar la competencia jurídica para declarar dicha correspondencia. Tras ello, continúa manifestando que de la manifestación del Ayuntamiento parece desprenderse que «esa parcela no ha sido transmitida y, por tanto, ni solar ni nave son o han sido objeto de cambio de titular y por ende la seguridad jurídica que otorga el Registro de la Propiedad es nula en el presente caso, puesto que según el Alcalde esa finca es de ellos». Vuelve el recurrente a confundir conceptos, pues la unidad de trabajo del Registro de la Propiedad es la finca registral y no la parcela catastral. Y el Registro de la Propiedad describe una finca que contiene una obra nueva que en planta baja ocupa una superficie de 1.902,40 metros cuadrados, quedando una superficie de 44,93 metros cuadrados no ocupados por la edificación, mientras que el Catastro define una parcela, cuyos linderos no coinciden con los de la finca registral, con una superficie de 4.375 metros cuadrados.

Ello evidencia que nos encontramos ante dos unidades conceptuales distintas. Así lo han entendido las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023 y 30 de enero y 29 de julio de 2024, cuando declararon que la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha mantenido la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos. La parcela

catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad. Y como declaró la última de las Resoluciones citadas, es erróneo afirmar que la realidad física es la que determina la seguridad jurídica. Por ello, no toda alteración en la realidad física de la finca ha de trasladarse al Registro. Para ello, es preciso que ésta tenga trascendencia jurídica y que se cumplan las exigencias previstas por la legislación hipotecaria. En otras palabras, no toda alteración catastral de una finca debe trasladarse miméticamente al Registro.

Respecto a la segunda cuestión que plantea el recurrente, afirma en su escrito de interposición del recurso que «según consta en el Catastro, dicha finca es única y ha sido históricamente única y su único titular ha sido siempre el mismo y desde el año 2022, lo es la mercantil Agrovacovi, SL, ¿De dónde sale por tanto esa consulta Descriptiva y Gráfica obtenida por el Ayuntamiento?; Como se puede admitir dicha manifestación, cuando la Certificación Descriptiva y Gráfica Catastral, sólo recoge un único titular: Agrovacovi, SL». Vuelve a confundir el recurrente los conceptos de finca registral, amparada por una realidad jurídica, que es palmaria en la descripción registral, pues la finca se forma por agrupación de otras dos, hay una medición técnica y una superficie no ocupada por la edificación de 44,93 metros cuadrados y una realidad física, que es la que recoge la cartografía catastral, que se basa en la realidad física de la apariencia, pero no en la jurídica que deriva del Registro y de los títulos que, en su día, se inscribieron.

Analizadas estas tres cuestiones, hemos de concluir que es inexacto afirmar, como hace el recurrente en el escrito de interposición del recurso, que: «de la Referencia Catastral y respetando todos los linderos de la finca, la magnitud del exceso de cabida que se pretende, y tomando en consideración la posesión pacífica del inmueble, así como el carácter de la venta y adquisición que se formalizó por el cual no sólo se adquiere la construcción existente si no también el solar integro sobre el que se asienta y por el cual se viene tributando desde hace más de veinte años». En primer lugar, porque no se respetan todos los linderos, pues se varía el lindero sur, que ahora es una calle y en el Registro es un lindero particular, siendo esa porción de terreno cuya titularidad reclama el Ayuntamiento. En segundo lugar, porque la posesión pacífica no es un requisito que permita el acceso registral de la rectificación de superficie, pues el mero o simple hecho de poseer no tiene acceso al Registro, conforme al artículo 5 de la Ley Hipotecaria. Para la transformación de ese estado de hecho en estado de derecho se requiere la correspondiente resolución judicial, puesto que la prescripción no opera automáticamente, sino por la vía de la excepción, tras la interposición de la correspondiente acción. En tercer lugar, la posesión no es pacífica, puesto que existe una alegación del Ayuntamiento que alega ser propietario de la cosa. Y en cuarto lugar, el pago de la contribución no es prueba de propiedad. A lo sumo, de posesión en concepto de dueño.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación por existir oposición justificada a la inscripción de la rectificación descriptiva y georreferenciación de la finca objeto del expediente, lo que determina la imposibilidad de su inscripción, tal y como ha sido presentada.

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, 9 de mayo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.