

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9969 *Resolución de 26 de abril de 2024, 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 San Vicente de la Barquera-Potes, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constanding oposición, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por la promotora.*

En el recurso interpuesto por doña S. R. M., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Lamamie, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, don Asier Fernández Ruiz, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, constanding oposición, se suspende la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada por la promotora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de junio de 2023 por el notario de San Vicente de la Barquera, don Nadal Pieras Gelabert, con el número 633 de protocolo, se formalizaba la segregación de cinco parcelas de la finca registral número 5.149 de Ruiloba, que sumaban un total de 6.742,04 metros cuadrados, quedando un resto de finca de 6.538,94 metros cuadrados, es decir con un total de 13.280,98 metros cuadrados.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El documento que se dirá, ha sido calificado por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En la escritura pública autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera don Nadal Pieras Gelabert, con el número 633/2.023 de su protocolo, de fecha uno de junio del año dos mil veintitrés, que ha sido presentada el día veintiséis de junio del año dos mil veintitrés, bajo el asiento número 1.829, del tomo 75 del Libro Diario, se formaliza la segregación de cinco parcelas de la finca registral 5.149 de Ruiloba, que suman un total de 6.742,04 m², quedando un resto de finca de 6.538,94 m², es decir con un total de 13.280,98 m².

Dicha finca accedió al Registro con una superficie de una hectárea, quince áreas y noventa centiáreas, o lo que es lo mismo 11.590 m², figurando inscrita en la actualidad con una superficie de 13.526 m², en virtud de la inscripción de un exceso de cabida de 19 áreas y treinta y seis centiáreas en el año 1993.

Aportada georreferenciación alternativa a la catastral, y dada la diferencia de superficie y de su situación física respecto a catastro y a la descripción de la finca registral 9.722

colindante al sur, se ha realizado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación de las parcelas formadas por segregación y del resto de finca matriz, que una vez finalizado el periodo de alegaciones derivadas de las comunicaciones efectuadas, se concluye en los siguientes términos:

Alegaciones:

1.º) Con fecha 30 de octubre de 2023 se recibe por correo postal administrativo escrito de alegaciones suscrito el día 25 de octubre de 2023 por D. J. R. P. D. A., como propietario titular en proindiviso de la finca registral 9.722 de Ruiloba, afectado como colindante de la finca registral 5.149 de Ruiloba, para realizar las siguientes alegaciones, contrarias a la inscripción de la georreferenciación propuesta:

“Primera. Que, en fecha 5 de abril de 2022 se comunicó por el Catastro, acuerdo de inicio de procedimiento de subsanación de discrepancias con n.º de Expte. 10340014.97/22 y por el que se pretendía por los titulares de la catastral 9650110UP9095S0001DI afectar invadiendo parte de la superficie de parcela de nuestra propiedad con referencia catastral 9650101UP9095S y que aún consta con la siguiente descripción catastral:

(Incorpora al escrito consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble).

Segunda. Que, esta parte se opuso al citado expediente pues era reciente la tramitación del procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral n.º 9722 y n.º de referencia catastral 9650101UP9095S0001TI ante el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes todo ello de conformidad con el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que acredita de forma fehaciente que no se produce ninguna alteración catastral respecto a las fincas colindantes. Registral de esta parte:

(Incorpora al escrito nota simple informativa de su finca).

A efectos acreditativos nos remitimos a la documentación ya aportada a ese Registro apelando al artículo 28.2 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas.

Tercera. Que, ante dicha evidencia, este procedimiento catastral culminó de forma favorable para esta parte y sin haber procedido a la rectificación catastral pretendida por Lamamies [sic], SA, todo ello mediante acuerdo de no alteración de la descripción catastral, de 20 de junio de 2022, por el que se resuelve que “no hay discrepancia con la realidad de los datos catastrales (...) por lo que no procede, en consecuencia, la modificación de los mismos”.

Se desestimó la pretensión de aumentar la superficie de la catastral 9650110UP9095S0001DI (registral 5.149), afectando a la superficie de la catastral 9650101UP9095S (registral 9.722).

(Incorpora al escrito copia del acuerdo de no alteración de la descripción [sic] catastral con CSV: [...]).

Cuarta. Que, esta parte no ha sido notificada sobre supuesta impugnación de la anterior resolución por parte de la requirente Lamamie, SA, convirtiéndose [sic] la citada resolución en acto consentido y firme.

Por tanto, no puede ahora volver a plantear idéntica invasión de la finca de esta parte, en este caso directamente por vía de Registro de la Propiedad y en procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que, como decimos, se trata de un acto ya fallado por la administración competente (Catastro) que, tras expediente técnico seguido al efecto, acuerda mantener la actual configuración catastral.

Es decir, de un lado, ya ha quedado demostrado y constatado que la invasión de superficie de la registral 5.149 a la registral 9.722, es improcedente e injustificada y, de

otro lado, que en todo caso se trata de un acto y resolución asumida por los titulares de la registral 5.149 al consentir su firmeza en vía administrativa.

Por tanto, debe denegarse la representación geográfica georreferenciada presentada por Lamamie, SA, sobre la registral 5.149, por injustificada invasión de la finca de esta parte, que es colindante afectada e inmatriculada con número 9.722, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.”

2.º) Con fecha 7 de noviembre de 2023 se recibe telemáticamente oficio firmado por el Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Ruiloba mediante el que solicita que se tenga en cuenta el informe de los Servicios Técnicos Municipales que acompaña, y del que en síntesis y pertinente resulta:

“Primero. Que el Ayuntamiento de Ruiloba es propietario del dominio público con referencia catastral n.º 39068A00409010000220MU.

Segundo. Se aporta por el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera documentación referente a la validación gráfica de parcelas sitas en el barrio (...) pertenecientes al Término Municipal de Ruiloba. Tercero. La Calle (...) se uniría con la calle (...) mediante cambera existente desde tiempo inmemorial. Se adjunta planimetría existente en el Ayuntamiento de Ruiloba, que data de 1959. Plano catastro 1959 Polígono 3 (...)

Cuarto. Que en marzo de 2022 ya se habría pronunciado este Ayuntamiento con respecto a la existencia de dicho camino, y se habría notificado al Registro de la Propiedad la existencia del mismo, en relación al expediente abierto a nombre de doña B. O. P., para la parcela de RC 9650114UP9095S0001EI.

Quinto. Según documentación gráfica a validar adjunta en este expediente actual, no se recoge ninguna superficie destinada a cambera y/o camino en la zona referida, estando dicha superficie repartida entre las actuales parcelas catastrales n.º 9650110UP9095S0001DI (n.º 8 de documentación a validar) y n.º 9650101UP9095S0001TI (n.º 1 de documentación a validar).

Quinto [sic]. Así pues, la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI lindaría íntegramente al Sur con cambera y con la calle (...) La parcela de referencia catastral n.º 9650101UP9095S0001TI lindaría al norte con cambera y no con la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI.

Sexto. Además, la parcela de R. C. 9650107UP9095S0001DI edificada en el año 2009, habría respetado íntegramente el trazado actual de la cambera, lindando así al oeste con la cambera referida.

Por lo que se pone en conocimiento de Alcaldía este hecho y se propone notificar al Registro de la propiedad la existencia de dicho camino y se adjunte la planimetría existente en las dependencias municipales del catastro de 1959.2.

Suspensión de inscripción gráfica artículo 199 LH.

Examinadas las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Ruiloba y de los colindantes a que se ha hecho referencia en los antecedentes previos, se observa un problema en la delimitación de la propiedad contenida en la representación gráfica georreferenciada catastral al no reflejar la misma la existencia de un camino que los linderos del titular registral solicitante de la georreferenciación ponen de manifiesto en la descripción literaria y que la Administración Local que ha presentado sus alegaciones requiere que se refleje correctamente en el Catastro a fin de que la inscripción gráfica solicitada no perjudique el dominio público y al no resultar de la georreferenciación propuesta la existencia del mismo en su lindero sur, camino que separaría al titular registral de los colindantes catastrales y registrales.

Por otra parte, el colindante sito al sur que ha presentado alegaciones, solicita que se respete la georreferenciación catastral existente, que ya fue objeto de procedimiento de subsanación catastral, y que finalizó con acuerdo de no alteración de la descripción catastral en base a las alegaciones presentadas.

Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca “acreditando su ubicación y

delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...” acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la segregación propuesta sobre la finca registral 5.149 en tanto no se delimite adecuadamente el camino existente al sur de la misma -preferiblemente mediante su constancia catastral-.

Téngase en cuenta que partiendo de la descripción registral de la finca 5.149 y de las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Ruiloba, resulta indubitada la existencia de un camino público que quedaría delimitado literariamente en los términos que resultan de los apartados quintos del informe de los servicios técnicos municipales, es decir: “Quinto. Según documentación gráfica a validar adjunta en este expediente actual, no se recoge ninguna superficie destinada a cambera y/o camino en la zona referida, estando dicha superficie repartida entre las actuales parcelas catastrales n.º 9650110UP9095S0001DI (n.º 8 de documentación a validar) y n.º 9650101UP9095S0001TI (n.º 1 de documentación a validar). Quinto [sic]. Así pues, la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI lindaría íntegramente al Sur con cambera y con la calle (...) La parcela de referencia catastral n.º 9650101UP9095S0001TI lindaría al norte con cambera y no con la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI. “pero que al no estar reflejado gráficamente en el catastro actual (aunque sí figuraba delimitado en el plano catastral de 1959 que se acompaña a las alegaciones municipales) no es posible establecer sin lugar a duda si la georreferenciación propuesta invade dicho dominio público, lo que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se pudiera alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar al dominio público o a los derechos de terceros.

Observaciones:

Los interesados podrán dirimir las discrepancias mediante un procedimiento de deslinde, mediante el acuerdo recíproco a las respectivas representaciones gráficas o mediante cualquier otro procedimiento tendente a resolver el problema, y si no se ponen de acuerdo deberán acudir a la vía judicial.

Contra la presente nota de calificación (...)

San Vicente de la Barquera, fecha de la firma. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Asier Fernández Ruiz registrador/a de Registro Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes a día once de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior calificación, doña S. R. M., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Lamamie, SA», interpuso recurso el día 22 de febrero de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«I. (...)

II. Que no estando conforme con la calificación emitida por el Sr. Registrador, por medio del presente escrito, en tiempo y forma, al amparo de los artículos 322 y ss de la Ley Hipotecaria se interpone recurso contra la calificación negativa, sobre la base de los siguientes.

Hechos:

Primero. Que esta parte es titular de la finca registral 5.149 (ref. catastral 9650110UP9095S 0001 DI) en virtud de escritura pública de fecha 28 de febrero de 2001 autorizada por la Notario doña María Pilar de Prada Solaesa, con el número 538 de su protocolo.

Tal como resulta de la citada escritura, la indicada finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, al Tomo 529, Libro 62 de Ruiloba, Folio 96, finca número 5.149, inscripción 15.^a (...)

Segundo. Con fecha 4 de febrero de 2022 por D. L. F. T. P., geógrafo miembro del Colegio de Geógrafos en Cantabria, número (...), emite informe topográfico conforme al cual queda realizada la delimitación geográfica de la finca 5.149 mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices del perímetro externo de su polígono tomados en campo.

Tal como se afirma en dicho informe, la finalidad de los trabajos “es obtener los datos geográficos de campo de la realidad física de la propiedad y sus edificaciones; no coincidentes con la actual planimetría parcelaria, para obtener su representación gráfica georreferenciada alternativa válida para su acceso al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Regional del Catastro de acuerdo al artículo 199.2 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria”.

Tal informe, por tanto, realizado por técnico superior autorizado, tenía por objeto reflejar la realidad física de la finca no coincidente con la reflejada en el catastro, constituyendo, como afirma el propio informe, una representación gráfica georreferenciada alternativa válida para su acceso al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Regional del Catastro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria (...)

Tercero. Con fecha 13 de febrero de 2023 el Ayuntamiento de Ruiloba dictó resolución por la que se concedía a mi representada la licencia de parcelación urbanística en la que, por lo que aquí interesa se indica lo siguiente:

“Segundo. La finca tiene las siguientes características: Parcela de forma rectangular, con una superficie de 12.734 metros cuadrados y sus linderos son:

- Lindero norte: Camino público (calle [...]).
- Lindero sur: Calle (...) y cambera (camino público).
- Lindero este: Cambera.
- Lindero oeste: Vial municipal (calle [...]).

A la vista de la consulta con la Dirección General del catastro, la parcela cuenta con los siguientes parámetros:

- Superficie de suelo: 12.734 m².

Tercero. (...)

Cuarto. Se establece en la documentación adjunta al expediente, redactada por el Arquitecto D. J. P. A., una superficie de suelo de 13.281 m². Se incluye informe técnico expedido por el topógrafo D. L. F. T. P., donde se incluirían las coordenadas UTM de la finca primitiva y de las nuevas parcelas, incluida la validación gráfica frente al parcelario catastral.

Haciendo uso de la Dirección General del Catastro, la parcela contaría con una superficie de 12.734 m².

Por tanto, existiría una diferencia de superficie de 547 m² (quinientos cuarenta y siete metros cuadrados)”. (...)

Lo anterior acredita:

i. Por un lado, que la finca de titularidad de esta parte linda por los cuatro vientos con camino público (luego, el único colindante de la finca registral que nos ocupa sería el Ayuntamiento de Ruiloba); y

ii. por otro, que la diferencia de cabida real con la que consta en el Catastro es inferior al 5 %, lo que de conformidad con el artículo 201.3b) de la LH excluye de la necesidad de tramitar expediente de rectificación. Máxime, en este caso, en el que al colindante al que debería notificarse la operación registral (de conformidad con el citado artículo 201.3b), párrafo segundo), no es el titular de la finca registral 9.722, sino el titular del camino público que, como ya hemos indicado, es el Ayuntamiento de Ruiloba (...)

Cuarto. Con fecha 26 de junio de 2023, se presentó para su inscripción en ese Registro de la Propiedad, escritura pública autorizada por el Notario de San Vicente de la

Barquera don Nadal Pieras Gelabert, con el número 633/2.023 de su protocolo, de fecha 1 de junio de 2023, por la que se formaliza la segregación de cinco parcelas de la finca registral 5.149 de Ruiloba.

A dicha escritura constaba unido el informe topógrafo (representación gráfica georreferenciada alternativa válida para su acceso al Registro), al que se ha hecho referencia en el Hecho Segundo de este escrito (...)

Quinto. Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Gerencia Regional del Catastro dictó Acuerdo de Alteración de la Descripción Catastral por el que, de conformidad con lo solicitado por esta parte, acuerda el “alta de segregación de la parcela 9650110UP9095S en cinco nuevas parcelas con las referencias catastrales: 9650117UP9095S, 9650118UP9095S, 9650119UP9095S, 9650120UP9095S y 9650121UP9095S (...)” (...)

Sexto. Que, como hemos adelantado en el encabezamiento de este escrito, la escritura a la que se ha hecho referencia en el Hecho Segundo anterior, ha sido objeto de calificación negativa por el Sr. Registrador con fecha 11 de enero de 2024 concluyendo lo siguiente:

“Por tanto, dado que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria persigue completar o rectificar la descripción literaria de una finca ‘acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie...’ acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la segregación propuesta sobre la finca registral 5.149 en tanto no se delimite adecuadamente el camino existente al sur de la misma –preferiblemente mediante su constancia catastral.”

Que no estando conforme con la calificación emitida, mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la misma, en base a los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Como queda acreditado con los documentos acompañados a este escrito, en particular con la escritura de compraventa (...), la finca que nos ocupa (5.149) se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad desde el año 2001, con una descripción aceptada y reflejada en la citada inscripción, en cuanto a superficie y linderos que limitan con camino público por los cuatro vientos.

La descripción de la finca, como digo, fue aceptada por el Registro de la Propiedad que no tuvo inconveniente alguno, como no podía ser de otra manera, de proceder a la inscripción de la misma, descrita en la citada escritura como “finca cerrada con pared (...) Linda: por todos los vientos con camino público”. (...)

El hecho de ser una finca cerrada en todos sus linderos y, más aún, ser éstos adyacentes a camino público por los cuatro vientos, circunstancia debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad desde 2001, acredita indubitadamente la imposibilidad material y física de la colindancia entre la finca de mi titularidad y la finca 9.722 respecto de la que su titular, D. J. R. P. A., declara incomprensiblemente una supuesta invasión de la finca de esta parte con la suya distorsionando la realidad física.

La propia nota de calificación emitida por ese Registro reconoce la existencia de camino público afirmando lo siguiente:

“Téngase en cuenta que partiendo de la descripción registral de la finca 5.149 y de las alegaciones formuladas por el Ayuntamiento de Ruiloba, resulta indubitada la existencia de un camino público que quedaría delimitado literariamente en los términos que resultan de los apartados quintos del informe de los servicios técnicos municipales, es decir: ‘Quinto. Según documentación gráfica a validar adjunta en este expediente actual, no se recoge ninguna superficie destinada a cambera y/o camino en la zona referida, estando dicha superficie repartida entre las actuales parcelas catastrales n.º 9650110UP9095S0001DI (n.º 8 de documentación a validar) y n.º 9650101UP9095S0001TI (n.º 1 de documentación a validar). Quinto [sic]. Así pues, la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI lindaría íntegramente al Sur con cambera y con la calle (...). La parcela de referencia catastral

n.º 9650101UP9095S0001TI lindaría al norte con cambera y no con la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI.” (...)

Pese a ello, el Sr. Registrador concluye que “que al no estar reflejado gráficamente en el catastro actual (aunque sí figuraba delimitado en el plano catastral de 1959 que se acompaña a las alegaciones municipales) no es posible establecer sin lugar a duda si la georreferenciación propuesta invade dicho dominio público, lo que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral que se pretende inscribir, resultando posible que con su inscripción se pudiera alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar al dominio público o a los derechos de terceros.”

Y se llega a tal conclusión, no solo por las alegaciones del titular de la finca registral n.º 9.722 sino también, como se desprende de la nota de calificación emitida, por entender erróneamente, dicho sea con el debido respeto, que en el informe topográfico aportado por esta parte no consta la existencia del camino de dominio público que separa la indicada finca registral n.º 9.722 y la de mi representada.

En efecto, la nota de calificación acuerda la suspensión de la inscripción solicitada por, según refiere: “no resultar de la georreferenciación propuesta la existencia del mismo en su lindero sur, camino que separaría al titular registral de los colindantes catastrales y registrales.”

No podemos compartir el criterio emitido por ese Registro pues, si se acude al informe topográfico unido a la escritura de segregación de fincas, constan en el mismo una serie de fotografías (algunas de las cuales incrustamos a continuación), en las que se observa precisamente el camino del lindero sur de titularidad municipal.

[Se insertan imágenes]

De todo lo anterior resulta que (i) el Registro reconoce la existencia del camino público, (ii) que el Ayuntamiento ha solicitado que se refleje su existencia en el Catastro con el fin de que no se perjudique al dominio público, y que (iii) el informe topográfico aportado por esta parte sí hace constar la existencia de tal camino, todo lo cual debería ser más que suficiente para practicar la inscripción solicitada.

Segundo. En todo caso, a efectos de proceder a la inscripción de la segregación de las parcelas (acordada por la Dirección Provincial de Catastro [...]), debe ponerse de manifiesto que la citada inscripción no afecta, en absoluto, a los vértices de la finca ni, por tanto, a la discordancia existente entre la inscripción registral y la catastral.

En efecto, con la segregación aprobada por el Catastro se deslinda el interior de la finca matriz, segregándola en 5 nuevas parcelas catastrales que lindan todas ellas con la finca matriz y, o bien, con la calle (...), o bien con la calle (...), que nada tiene que ve con Cambera (camino público), con la que solo linda la finca matriz.

Por tanto, tal segregación no afecta en absoluto a la discordancia que ha impedido la inscripción de la escritura de segregación pretendida.

Además de lo anterior, tal como hemos adelantado en el Hecho Tercero de este escrito, la diferencia entre la descripción catastral de la finca y la realidad física es de tan solo 547 m². O lo que es lo mismo, tal diferencia es inferior al 5 % de manera que, de conformidad con el artículo 201.3.b) de la LH no es necesario tramitar expediente de rectificación.

En efecto, conforme a dicho artículo:

“Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: (...)

b. En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.”

De esta forma, y conforme a lo anterior, cabe la inscripción de la segregación aprobada, pudiéndose hacer constar en la inscripción esa diferencia inferior al 5 % entre la finca real y la catastral.

Además, hay que tener en cuenta que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su apartado 2 establece que si el titular manifiesta expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, debe aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada.

En nuestro caso, como hemos dicho, ante la acreditada descoordinación entre la realidad física y registral y la descripción catastral, esta parte aportó la representación gráfica georreferenciada, lo que debería haber servido al Registrador, como continua diciendo el citado artículo 199.2 LH, para incorporar “la representación gráfica alternativa al folio real”, comunicándolo al Catastro para que “incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo”.

Tras ello, el Catastro, una vez practicada la alteración, lo comunicará al Registrador con el fin de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral.

Sin embargo, en nuestro asunto, el Registrador se limita a suspender la inscripción solicitada sobre la base de la oposición de un supuesto colindante, que no es tal (y así resulta acreditado de lo manifestado por el Ayuntamiento de Ruiloba que defiende la titularidad del camino que separa ambas parcelas, lo que indudablemente debe ser suficiente para entender que las alegaciones del supuesto –e inexistente– colindante carecen de fundamento).

Y, en todo caso, debería el Registrador haber procedido conforme manda la norma, incorporando la representación gráfica georreferenciada al folio real, comunicando esta incorporación al Catastro para que por este organismo (de conformidad con el artículo 18.3 LCI), se procediera a practicar la alteración recogiendo en la descripción catastral la realidad física y registral de la finca.

El procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 LC no tiene por finalidad la superposición de planos sino, tal como dice literalmente, la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria, debiendo proceder el Catastro incluso de oficio cuando detecta la discrepancia. Y para resolver dicha discrepancia, la Circular del Catastro 05.03/2006 de 27 de abril sanciona: “Como fuentes de información pueden citarse, a título indicativo, las comprobaciones realizadas sobre el terreno...”. En efecto, conforme al artículo 18 LC, el Catastro no superpone planos, los comprueba sobre el terreno.

Que es precisamente lo que esta parte ha solicitado a la Gerencia Regional del Catastro de Santander mediante escrito de fecha 19 de enero de 2024 (...), conforme al cual se requiere expresamente al Catastro (ante la absurda situación en la que nos encontramos, provocada por un tercero por completo ajeno, al que no le afectan, en absoluto, los límites de la parcela de mi representada), que proceda con urgencia a comprobar in situ la realidad de la finca, ordenando, tras la constatación de la realidad física de la finca, la alteración catastral correspondiente.

Tercero. En definitiva, la deseada, por la Ley 13/15, de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria, coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro queda frustrada por la diferente posición de uno y otro ante una finca, pacíficamente inscrita en su día, con una superficie indiscutida en su momento y confirmada por un estudio de topógrafo autorizado, presentado ante el catastro, y desatendido por éste sin mayores comprobaciones, ante las objeciones de un supuesto colindante, objeciones que tampoco fueron objeto de mayor fundamentación, sin proceder a inspeccionar el terreno, obviando la exigencia que al Catastro impone su legislación reguladora (artículo 18 LC).

De lo expuesto a lo largo de este escrito queda acreditado:

- 1) Que la finca matriz consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, con una descripción aceptada y reflejada en la inscripción, en cuanto a superficie y linderos: camino público por los cuatro vientos.
- 2) Que el informe topográfico emitido por topógrafo oficialmente habilitado fija todos los vértices de la finca, coincidiendo en su medición con lo establecido en la escritura de propiedad (debidamente inscrita en el Registro).
- 3) La existencia de discrepancias en Catastro (inferiores al 5 % del total de la superficie de la parcela escriturada, e, insisto, inscrita), ignorando el informe del topógrafo autorizado y aceptando las objeciones de un colindante que no existe (pues el

único colindante, como ha quedado acreditado y así se reconoce por la propia nota de calificación emitida, es el Ayuntamiento de Ruiloba).

4) Que la citada ha concedido licencia de parcelación para efectuar la segregación de parcelas dentro de la finca matriz.

5) Que el propio Catastro ha aceptado y registrado la segregación efectuada, declarando la existencia de cinco nuevas fincas que quedan referenciadas con lo cual, a efectos fiscales han nacido cinco nuevos objetos de contribución urbana.

6) Pese a todo, el Registrador califica desfavorablemente la inscripción de la escritura de segregación (que, en todo caso, en nada afecta al lindero controvertido), suspendiéndola por entender que existen dudas sobre la realidad de la finca matriz (oportunamente inscrita en el Registro y cuyos lindes, además, no afectan a la segregación practicada), simplemente porque hay una discrepancia (inferior al 5 % de la total superficie), con lo que se incurre en la contradicción de tener seis fincas fiscales y una sola registral, con el consiguiente perjuicio económico y quebrantamiento del artículo 31 de la Constitución Española sobre la capacidad contributiva.

7) Con todo ello resulta, además, que mi representada no puede, dentro de su finca inscrita y con los permisos necesarios, ejercer su derecho de propiedad, vulnerando así, igualmente el artículo 33 de la Constitución Española.

Si a pesar de todo lo anterior, el Sr. Registrador albergara todavía alguna duda sobre la realidad física de la finca, solicitamos del mismo que cite a los interesados con el fin de confirmar definitivamente la realidad de lo aquí expuesto, siendo tales interesados el Ayuntamiento de Ruiloba, como titular del camino público que linda al sur de la finca de mi representada, el supuesto colindante (que insistimos, no puede tener tal condición), y esta parte.

Por lo expuesto,

Solicito al registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, que teniendo por presentado este escrito, con sus documentos, lo admita, y tenga por interpuesto recurso contra la nota de calificación emitida con fecha 12 de enero de 2024 y en su día, previos los trámites que correspondan, acuerde dar traslado del mismo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito, tenga por presentado el presente recurso contra la calificación negativa de fecha 12 de enero de 2024 emitida por el Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, se digne admitirlo, y en su día acuerde revocar la nota de calificación recurrida, ordenando la inscripción de la escritura de segregación de fecha 1 de junio de 2023 autorizada por el Notario de San Vicente de la Barquera don Nadal Pieras Gelabert, con el número 633/2.023 de su protocolo, y, en su caso, de estimarlo necesario, con carácter previo a practicar la inscripción solicitada, acuerde citar a todos los interesados para despejar definitivamente las dudas sobre la realidad física de la finca.»

IV

Mediante escrito, de fecha 29 de febrero de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos:

Que «no se ha recibido en este Registro informe del Notario autorizante de la escritura calificada, en base a la notificación efectuada en relación a la interposición de este recurso».

Que «como se indicó en la nota de calificación ahora recurrida la finca, la finca resultado de una concentración parcelaria fue inscrita con una superficie de 11.590 metros cuadrados y en 1993 se inscribió un exceso de cabida de forma que en la actualidad consta según el Registro con una superficie de 13.526. La base gráfica alternativa aportada arroja un resultado global de 13.280,98».

Que «la representación gráfica alternativa, como ya se ha indicado, altera el perímetro de la finca, y presenta variaciones tanto en relación al plano de la finca en el expediente de la concentración parcelaria como de la mera comprobación por ortofotografía. Así, en la parte izquierda de donde está el camino (por el lindero sur de la finca), se aprecia que la finca sigue una línea curva seguida, de forma que la entrada el aparente camino tiene una especie de forma de embudo. En cambio, la finca en la representación alternativa es recta paralela a la calle principal y se introduce en ángulo casi recto mediante un linde común con al [sic] finca inferior, obviando el camino. Por último se aprecia como la base alternativa presentada desciende en el mapa el lindero sur en relación a la parcela contigua».

Que «en relación con el titular de la finca 9722, si bien el plano de concentración, el Ayuntamiento y el propio recurrente, reconocen la existencia de un camino, según el catastro ambas fincas son colindantes. Ello supone que en aplicación del citado precepto el referido titular deba ser notificado».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria,

1. Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, y tras la oposición formulada en el seno del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tanto por el titular registral de una finca colindante, como por parte del Ayuntamiento de alega invasión de camino público, el registrador califica negativamente la pretensión de la promotora.

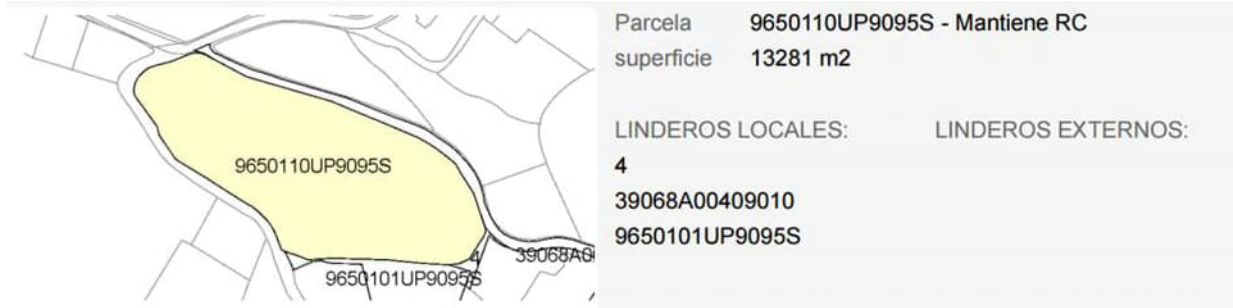
Dicha promotora recurre alegando, en esencia, que no era necesario tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por ser la diferencia de superficie pretendida inferior al 10 % de la inscrita; que no puede haber ninguna finca registral afectada porque su propia finca linda por todos los vientos con camino público; y que «el informe topográfico aportado por esta parte sí hace constar la existencia de tal camino, todo lo cual debería ser más que suficiente para practicar la inscripción solicitada».

2. Como cuestión previa, a la vista de la alegación de la recurrente de que no era necesario tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe recordarse que conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa» como ha ocurrido en el caso presente.

Y que en casos como el presente el registrador no sólo debe tramitar el procedimiento conforme a lo previsto en el apartado 1 del mismo artículo 199, sino que, conforme al número 2 del mismo artículo «además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

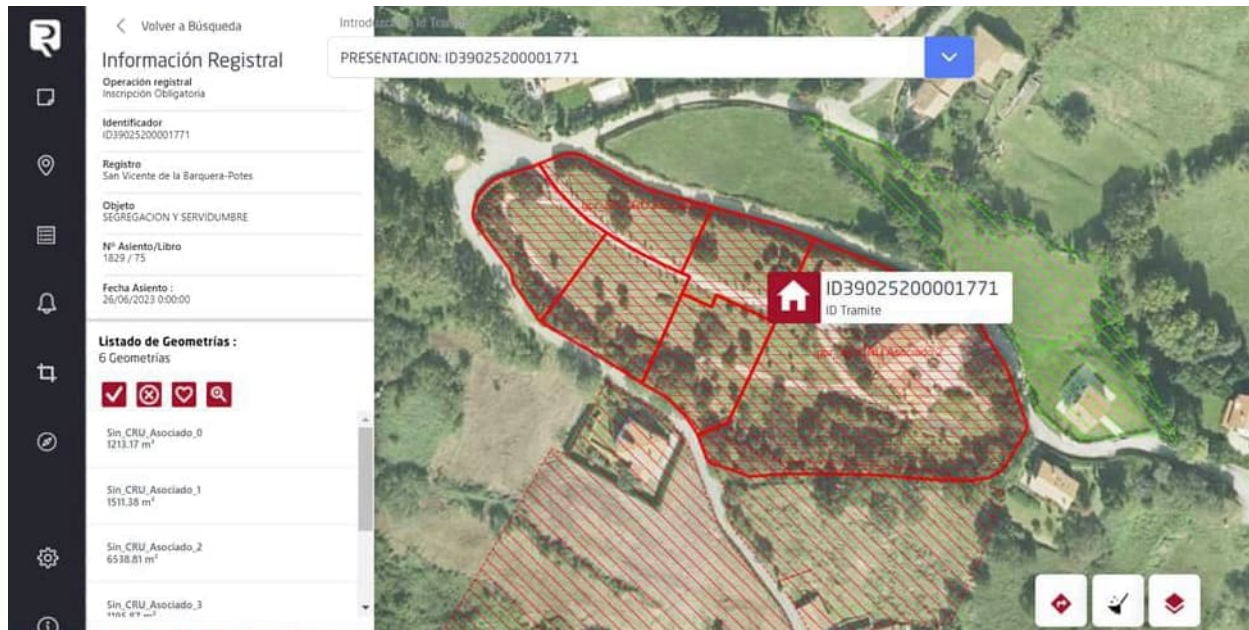
Por lo tanto, en el supuesto que nos ocupa, en el que la georreferenciación alternativa pretendida afecta, entre otras, a la georreferenciación del inmueble catastral con referencia 9650101UP9095S0001TI, no solo era procedente, sino preceptiva, la tramitación del citado procedimiento. Por lo que en este punto la alegación de la recurrente ha de ser desestimada.

3. En el presente caso, la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita, con superficie interior de 13.281 metros cuadrados, se contiene en el informe de validación técnica catastral con código seguro de verificación, con la siguiente representación gráfica:



Y su visualización en el geoportal registral, con el detalle de las porciones resultantes de las segregaciones formalizadas en su interior, es la siguiente:





4. Durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria consta oposición expresa por parte de:

a) del titular registral de la finca registral 9.722, que dice corresponderse con la parcela catastral 9650101UP9095S0001TI, la cual parcela catastral resulta afectada por la georreferenciación alternativa de la promotora. Se da la circunstancia de que dicha persona también formuló oposición, ante el Catastro, contra un previa pretensión de la misma promotora de alterar la cartografía catastral.

b) del Ayuntamiento de Ruiloba, que alega que dicho Ayuntamiento es propietario del dominio público con referencia catastral número 39068A00409010000220MU, y que en la georreferenciación alternativa de la promotora «no se recoge ninguna superficie destinada a cambera y/o camino en la zona referida, estando dicha superficie repartida entre las actuales parcelas catastrales n.º 9650110UP9095S0001DI y n.º 9650101UP9095S0001TI. Cuando lo correcto sería que la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI lindaría íntegramente al Sur con cambera y con la calle (...) Y a parcela de referencia catastral n.º 9650101UP9095S0001TI lindaría al norte con cambera y no con la actual parcela de referencia catastral n.º 9650110UP9095S0001DI».

5. Por todo ello, constando oposición expresa y suficientemente fundada, tanto por parte del titular de una finca registral colindante potencialmente invadida, como del Ayuntamiento titular de un camino público invadido, procede confirmar la calificación negativa del registrador y desestimar el presente recurso.

La promotora, hoy recurrente, tras afirmar que su finca linda por todos sus vientos con camino público, y alegar en su recurso que «el informe topográfico aportado por esta parte sí hace constar la existencia de tal camino», presenta una georreferenciación alternativa que la que no consta dicho camino por el sur, sino que, como dice el Ayuntamiento en sus objeciones, tal camino queda repartido entre la finca privada del norte, de la promotora, y la del sur, del opositor. Es decir, que la invasión de tal camino público no sólo es indiciaria, y alegada por el Ayuntamiento, sino evidente a la vista de la georreferenciación pretendida por la promotora.

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

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

Madrid, 26 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.