

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22907 *Resolución de 12 de septiembre 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 Piedrahíta a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. L. B. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Piedrahíta, doña María Jesús Andrade Lucena, a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 12 de marzo de 2024, con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad el mismo día, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a las fincas registrales número 4.714 y 4.715 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, tomada de informe técnico e informe de validación gráfica catastral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento 1450 Diario 93.

Fecha documento 12/03/2024.

Presentación 12/03/2024.

Presentante: B. C., A. L.

María Jesús Andrade Lucena, Registradora de la Propiedad del distrito hipotecarlo de Piedrahíta, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Se presenta en el Registro de la Propiedad a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual, A. L. B. C. solicita la inscripción de base gráfica alternativa al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria sobre las fincas registrales números 4714 y 4715 de San Miguel de Serrezuela.

Con fecha veinticinco de marzo de dos mil veinticuatro fue iniciado el procedimiento notificando a los titulares registrales y catastrales de las parcelas afectadas, así como a los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes.

En cuanto a la finca registral número 4.714 de San Miguel de Serrezuela, aún se encuentra pendiente el cierre de los plazos para presentar oposición por parte de los interesados notificados.

En cuanto a la finca registral número 4.715 de San Miguel de Serrezuela, según resulta de la certificación expedida por mí en el día de hoy en la que constan con detalle los trámites del procedimiento, y que se acompaña a la presente, J. L. M. G., que fue notificado como titular catastral de la parcela 5.073 del polígono 504 de San Miguel de Serrezuela, por resultar totalmente afectada por la base gráfica alternativa que se pretende inscribir, formuló alegaciones manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, alegando que la finca identificada con esa parcela catastral que resulta totalmente afectada por la base gráfica alternativa, es de su propiedad, por haber sido adquirida por compra en virtud de documento privado fechado el día cuatro de enero de mil novecientos ochenta, liquidado del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en el Servicio Territorial de Hacienda de Ávila con fecha seis de octubre de dos mil diez. Alega además no haber sufrido variación la parcela catastral desde su adquisición toda vez que se trata de una finca excluida de concentración parcelaria.

Acredita además haber retrotraído el Catastro, con fecha 17 de junio de 2020, la titularidad catastral en favor del compareciente, una vez realizadas las comprobaciones oportunas y tras examinar la documentación que les fue aportada.

Vistas las alegaciones efectuadas por el titular catastral de la parcela totalmente afectada, y dado que:

– el documento privado describe la finca objeto de transmisión con características en cuanto a su superficie y linderos, correspondientes con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, incluyendo además el número de parcela catastral tanto anterior como actual.

– y que la finca registral 4.715, sin embargo, consta inscrita con una superficie inferior al 50 % de la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica así como de la que resulta de la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir; habiendo sido objeto de inmatriculación en el año 1994 (con posterioridad al documento privado). En la escritura de compraventa que causó la inscripción en favor del promotor del expediente, el mismo alegó desconocer la referencia catastral que se correspondía con su finca.

Existen dudas fundadas relativas a que la finca registral se corresponda físicamente con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir, toda vez que notificado el titular catastral de la parcela catastral totalmente afectada por la misma, se ha presentado por el mismo oposición a juicio de la registradora que suscribe fundada, toda vez que induce a confusión relativa a la verdadera delimitación física de la finca inscrita, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, deniego la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación su superficie) por existir dudas fundadas acerca de la verdadera delimitación geográfica de la finca,

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 9, 10, 18, 19, 19 bis y 199 de la Ley Hipotecaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La presente nota de calificación negativa (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Andrade Lucena registrador/a de Registro de la Propiedad de Piedrahíta a día diecisiete de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. B. C., interpuso recurso el día 27 de junio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

1.º Mediante instancia de 12/03/2024 dirigida al Registro de la Propiedad de Piedrahíta, el que suscribe, presentó solicitud de inscripción de rectificación de la descripción de sus fincas registrales 4.714 (CRU 05006000833063) y 4.715 (CRU 05006000833087) con base gráfica alternativa, al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y que recayó en el asiento de presentación 1450 del Diario 93.

Y todo ello conforme al Informe Técnico de representación gráfica alternativa de las citadas fincas registrales, del Ingeniero Técnico en Topografía D. R. A. Q. P. [Colegiado n.º (...)] y al Informe de Validación Gráfica positiva frente al parcelario catastral de la Dirección General del Catastro con CSV: (...) Documentos que obran en el expediente.

2.º Tal y como se indica en dicho Informe Técnico, su objeto consiste en la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de las fincas registrales 4.714 y 4.715 a fin de poder realizar la descripción correcta de la situación de las mismas, encuadradas dichas fincas en los Polígonos 503 y 504 del Término municipal de San Miguel de Serrezuela (Ávila), tal y como se refleja en la superposición sobre la cartografía catastral y la ortofotografía del PNOA reflejada en las siguientes imágenes:

Imagen superposición cartografía catastral: A la izquierda Finca registral 4.715 y a la derecha Finca registral 4.714.

[Se inserta imagen].

Imagen ortofotografía PNOA: A la izquierda Finca registral 4.715 y a la derecha Finca registral 4.714.

[Se insertan imágenes].

3.º Ambas fincas fueron adquiridas por D. A. L. B. C., en virtud de escritura de compraventa de 28/05/2020 otorgada ante la Notaria de Piedrahíta doña María Ruiz Aldanondo (protocolo n.º 160).

4.º Mediante dicho expediente, se pretende la rectificación de la descripción, superficie y linderos de dichas Fincas al objeto de su concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extraregstral.

5.º Con respecto a la finca registral 4.715 con CRU 05006000833087, la descripción actual de la finca 4715 en el Registro es la siguiente: "Rústica: prado con huerto al sitio (...) en término de San Miguel de Serrezuela. Tiene una superficie de cuarenta áreas, con riego. Linda: Norte, Sur y Este: caminos públicos; Oeste: río (...).

La descripción que resultará tras la inscripción de la representación gráfica es la siguiente: rústica: prado con huerto al sitio El Pontón, Parcela catastral 5073 del Polígono 504 en término de San Miguel de Serrezuela. Con una superficie de noventa y un áreas, cincuenta y dos con setenta y dos centiáreas. Linda: Norte, Sur y Oeste: caminos públicos; Este: río (...) Con número de referencia catastral 05218A504050730000FQ.

6.º Conforme se indica en la certificación registral, iniciado el procedimiento con fecha 25/03/2024, y tras consultar los índices y aplicaciones informáticas del Registro, no aparecen posibles fincas registrales colindantes, si bien aparece como titular catastral colindante J. L. M. G.

7.º Conforme se indica en la certificación registral, practicadas las notificaciones a los posibles afectados y los correspondientes Edictos publicados en el BOE: comparece J. L. M. G., como titular catastral de la parcela 5073 del polígono 504 de San Miguel de Serrezuela totalmente afectada por la base gráfica alternativa que se pretende inscribir, formulando alegaciones manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, "alegando que la finca identificada con esa parcela catastral que resulta totalmente afectada por la base gráfica alternativa, es de su

propiedad por haberla adquirido por compra en documento privado de 04/01/1980, liquidado ITPAJD en el Servicio Territorial de Hacienda de Ávila el 06/10/2010. Alega además no haber sufrido variación la parcela catastral desde su adquisición toda vez que se trata de una finca excluida de concentración parcelaria”.

Acredita además haber retrotraído la titularidad catastral con fecha 17/06/2020.

Se indica en la resolución que “el documento privado describe la finca objeto de transmisión con características en cuanto a su superficie y linderos, con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, incluyendo además el número de parcela catastral anterior como actual”.

“Y que la finca registral 4715 sin embargo, consta inscrita con una superficie inferior al 50 % de la que resulta de la certificación catastral, así como la que resulta de la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir, habiendo sido objeto de inmatriculación en el año 1994 (con posterioridad al documento privado). En la escritura de compraventa que causó la inscripción en favor del promotor del expediente, el mismo alegó desconocer la referencia catastral que se correspondía con su finca.

“Existen dudas fundadas relativas a que la finca registral se corresponda físicamente con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir, toda vez que notificado al titular catastral de la parcela catastral totalmente afectada por la misma, se ha presentado por el mismo oposición a juicio de la registradora que suscribe fundada, toda vez que induce a confusión relativa a la verdadera delimitación física de la finca inscrita, de conformidad con el art 199 Ley Hipotecaria, por lo tanto deniego la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitada, así como la rectificación de su superficie, por existir dudas fundadas a cerca de la verdadera delimitación geográfica de la finca”.

Que el que suscribe muestra su disconformidad con la antedicha nota de calificación negativa por la cual se deniega la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, y ello en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera. De la verdadera delimitación geográfica de la Finca registral 4715 y su correspondencia con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir.

Es transcendental destacar, tal y como ya se le informó a la Sra. Registradora, que el motivo por el cual se inicia este expediente registral se debe a los errores de descripción de los lindes que figuran en las Fincas registrales del que suscribe. Errores que parten de la escritura de compraventa de 10/05/1994, que es cuando quedan inmatriculadas dichas fincas.

Así, en la descripción literaria de la finca 4715, figura la siguiente: “Rústica.–Prado con huerto al sitio (...), de cuarenta áreas de superficie con riego, según título. Es de secano e indivisible conforme a la legislación vigente. Linda: Norte, Sur y Este, caminos públicos; Oeste, río (...).

Como se puede comprobar, en dicha escritura de compraventa de 10/05/1994, que es cuando queda inmatriculada dicha Finca, se describe el Título de los anteriores vendedores:

“Título: Les pertenecen a las hermanas doña M. A. y doña I. P. P., con carácter privativo según manifiestan, en proindiviso e iguales partes, por herencia de su madre J. P. C., así resulta del documento privado de relación de bienes, que me exhiben fechado en Pascualcobo, el día primero de septiembre de mil novecientos cincuenta (1.º septiembre 1950). Presentado en la Oficina Liquidadora del partido, el día dieciséis de Diciembre de mil novecientos cincuenta y uno (16 de Diciembre de 1.951), con el número 965 de presentación y pagados los Derechos Reales en dicha Oficina Liquidadora el día 21 de Abril de 1.951. Así figura en el Cajetín de la oficina, no constando el número de las cartas de pago.

En el antedicho documento privado de herencia de 1-09-1950 se describen los reales linderos que tiene la finca. que no se corresponden con los linderos que figuran descritos en las escrituras de 10/05/1994 (que causó la inscripción 1.^a) y de 28/05/2020 (título de propiedad del que suscribe que causó la inscripción 2.^a).

La descripción de los lindes de dicha Finca en el antedicho documento privado de herencia de 1-09-1950, en el que figura la anotación notarial de “vendido en Piedrahíta el 10-V-1994”, es la siguiente (...):

Mitad proindiviso con su hermana I. de un prado al sitio (...) con huerto, que hace de cabida todo una fanega equivalente a cuarenta áreas. Linda al Norte, camino; Sur, y Oeste, ídem, y Este río (...) Dicha finca está situada en término de San Miguel de Serrezuela.

Como se comprueba, y con respecto a la Finca 4715, el documento privado de herencia de herencia de 1-09-1950, que aquí se vuelve a aportar, establece los verdaderos lindes al norte camino, al sur y oeste, ídem, y este con el río (...) Sin embargo, en la descripción que figura en la finca registral se establecen por error los lindes al Norte, Sur y Este, caminos públicos; y Oeste, río (...).

La Finca 4715 no linda al Oeste con el río (...) sino al Este con el río (...).

Dicho lo cual, resulta evidente que el error de descripción de los lindes de la citada Finca 4715 partió de la escritura de 10/05/1994 que es cuando queda inmatriculada (inscripción 1.^a). Error que no se advirtió por el Registrador en su momento y cuando la inmatriculó, pues para la inscripción de la finca de la citada escritura de compraventa de 10/05/1994 –vía art. 205 LH vigente en aquel momento– se debía acreditar los títulos de procedencia de modo fehaciente (documento privado de herencia de 01/09/1950). Y como se comprueba los lindes de dicha finca descritos en el citado documento privado de herencia de 01/09/1950 no se corresponden con los que quedaron inscritos en el Registro de la Propiedad.

A mayor abundamiento, y por Certificación del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela de 13-03-2024, que se aportó al expediente, se informa respecto de la finca registral 4715 propiedad de D. A. L. B. C., que dicha finca registral tiene todos los indicios que se ubica en la parcela catastral 5073 polígono 504 al sitio (...) [antes de la concentración parcelaria constaba al sitio (...)].

Dicha parcela figura bajo referencia catastral 05218A504050730000FQ (Parcela 5073 del Polígono 504 de San Miguel de Serrezuela).

Es por lo anterior, y habida cuenta las dudas, por los errores en los lindes advertidos, en la “verdadera delimitación geográfica de la Finca”, es por lo que resulta imprescindible el expediente del art. 199.2 LH para rectificar la verdadera descripción, superficie y linderos de la finca registral 4715 de D. A. L. B. C. que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta, habida cuenta el error e inexactitud cometido en su día en la descripción de los lindes de dicha Finca cuando se inmatriculó. Error que queda constatado, al tenor de la documentación que se aportó al expediente, y entre otros el documento privado de herencia referido de 01/09/1950, y que volvemos a aportar.

Tal y como establece esta Dirección General en numerosas resoluciones, el expediente del artículo 199 LH tiene como objetivo la inscripción de la representación gráfica de la finca y, como consecuencia de tal inscripción la rectificación de la descripción literaria de la finca registral cuya representación se inscribe, siendo presupuesto necesario, por tanto, para que pueda tramitarse el expediente que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro.

La descripción que resultará tras la inscripción de la representación gráfica es la siguiente: rústica: prado con huerto al sitio (...), Parcela 5073 del Polígono 504 San Miguel de Serrezuela en término de San Miguel de Serrezuela. Con una superficie de noventa y un áreas, cincuenta y dos con setenta y dos centiáreas. Linda: Norte, Sur y Oeste: caminos públicos; Este: río (...) Con número de referencia catastral 05218A504050730000FQ.

Segunda. De la verdadera delimitación geográfica del río (...) al paso por las Fincas registrales 4714 y 4715 propiedad de D. A. L. B. C.

Al hilo de lo anterior, y acreditada la verdadera delimitación geográfica de la Finca 4715, y por ende la verdadera descripción de su superficie y linderos de dicha Finca (así como de la otra Finca registral 4714 propiedad del que suscribe en donde se ubica un molino de agua que el que suscribe está restaurando), al objeto de su concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extraregstral, también se acreditó en el expediente el error cartográfico catastral que existía con respecto al cauce del río (...) al paso por las citadas Fincas registrales, pues el cauce del río (...) se ubica entre medias de dichas fincas, lindando ambas al citado cauce del río (...): La finca 4715 linda al este con el río (...) y la finca 4714 linda al oeste con el río (...).

Imagen catastral errónea del río (...).

[Se inserta imagen].

Imagen real (geoportal registradores) del río (...) al paso por las fincas registrales 4714 (finca de la derecha) y 4715 (finca de la izquierda).

[Se inserta imagen].

Imagen del cauce del río (...) al paso por las Fincas registrales 4714 y 4715 sacada del Informe de Confederación Hidrográfica del Duero de autorización de uso excepcional de suelo rústico para la rehabilitación del molino de agua en río (...) (Molino ubicado en Finca 4714 propiedad de D. A. L. B. C.), y aportado al expediente.

[Se inserta imagen].

Tal y como se constata en el Informe de Confederación Hidrográfica del Duero, que también fue aportado al expediente, gran parte de la parcela catastral 5073 del polígono 504, –en donde se ubica y queda delimitada geográfica y georreferenciada la finca registral 4715 del que suscribe– se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), es decir, gran parte de dicha parcela catastral pertenece al cauce por donde discurre el río (...) con el que linda al este, de ahí, las diferencias de superficie que se constatan por la Sra. Registradora entre la certificación catastral de la parcela 5073 que no es la real, con la que consta inscrita y con la resulta de la representación gráfica georreferenciada que es la superficie real de dicha parcela y por ende de la finca registral 4715.

De ahí que la descripción catastral de la parcela 5073, en cuanto a su superficie, no se corresponda con la realidad física de la finca 4715 propiedad del que suscribe, que se ubica en dicha parcela catastral, y razón por la cual la representación gráfica georreferenciada alternativa que se presenta al objeto de establecer la verdadera realidad física de dicha finca 4715 y por ende de la parcela catastral 5073.

Tercera. Sobre la oposición de quien figura como mero titular catastral de la parcela 5073 del polígono 504 (Referencia catastral 05218A504050730000FQ).

El artículo 199 LH establece 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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

La Sra. Registradora de la propiedad deniega la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación de su superficie, por existir dudas fundadas a cerca de la verdadera delimitación geográfica de la finca, pues en su entender:

“Existen dudas fundadas relativas a que la finca registral se corresponda físicamente con la RGA que se pretende inscribir, toda vez que notificado al titular catastral de la parcela catastral totalmente afectada por la misma, se ha presentado por el mismo

oposición a juicio de la registradora que suscribe fundada, toda vez que induce a confusión relativa a la verdadera delimitación física de la finca inscrita. de conformidad con el art 199 LH, por lo tanto deniego la inscripción de la RGA y lista de coordenadas solicitada, así como la rectificación de su superficie, por existir dudas fundadas a cerca de la verdadera delimitación geográfica de la finca.”

Como se ha advertido, la confusión relativa a la verdadera delimitación física y/o geográfica de la finca inscrita, en la que se basa la registradora para denegar la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas y cuya rectificación se insta en el expediente del art. 199.2 LH, parte del error de descripción literaria de los lindes de la citada finca que existen en la escritura de 1994 que es cuando queda inmatriculada la finca (inscripción 1.^a). Error que no se advirtió en su momento por el Registrador a la hora de inmatricular dicha finca, pues para la inscripción de la finca de la citada escritura de compraventa de 10/05/1994 (que se aportó al expediente) –vía art. 205 LH vigente en aquel momento– se debía acreditar los títulos de procedencia de modo fehaciente (documento privado de herencia de 01/09/1950). Error que una vez más y como ha quedado anteriormente expuesto no ha sido advertido por la Sra. Registradora que deniega la inscripción de la RGA y lista de coordenadas solicitadas.

Admisión del documento privado de herencia de 01/09/1950, conforme art. 320 LH que indica que podrá admitirse el documento no inscrito y que debió serlo si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior inscrito o ejercitar la acción de rectificación del Registro.

Como se comprueba en la calificación negativa de la Sra. Registradora, una de las dudas en que se fundamenta su calificación se basa en la diferencia de cabida, en el que se indica que “la finca registral 4715 sin embargo, consta inscrita con una superficie inferior al 50 % de la que resulta de la certificación catastral, así como la que resulta de la RGA que se pretende inscribir, habiendo sido objeto de inmatriculación en el año 1994 (con posterioridad al documento privado). En la escritura de compraventa que causó la inscripción en favor del promotor del expediente, el mismo alegó desconocer la referencia catastral que se correspondía con su finca”.

El procedimiento del artículo 199 LH es medio válido para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos. Por ello entiende la DGRN que no pueden fundamentar las dudas de identidad del registrador exclusivamente en la magnitud de la diferencia de cabida (habiendo permitido en ocasiones la DGRN hasta cuadruplicar la superficie inscrita por este procedimiento) o la necesidad de rectificar los linderos de la finca registral.

También ha considerado la DGRN en ocasiones (así la resolución de 20 de julio de 2018) que este procedimiento es válido, respecto de fincas rústicas, para incorporar al historial registral los datos relativos al polígono y parcela catastral que no constaran previamente en el historial registral de la finca.

Debe finalmente señalarse que, en caso de que las dudas de identidad estén debidamente fundamentadas, habrán de ponerse de manifiesto por el registrador al inicio del procedimiento, antes de las citaciones, para evitar gastos y dilaciones innecesarios y que podrán ser solventadas a través del procedimiento del artículo 201 LH (resoluciones de 15 de enero o 20 de julio de 2018). Este es el caso, en el que la Sra. Registradora procede a calificar negativamente una vez tramitado el procedimiento. Es decir, por dudas de identidad en la finca. Dudas que ya existían al inicio del procedimiento como consecuencia del error de descripción literaria de los lindes de la cita finca que existen desde su inmatriculación en 1994, y causa por la cual se inicia el expediente. Errores que ya le fueron puestos de manifiesto a la Sra. Registradora al inicio del expediente y que daban lugar a dudas en la identidad registral de la finca y causa por la cual nos veíamos en la necesidad de instar dicho expediente para su corrección, por lo que siendo el motivo ahora para denegar la inscripción de la representación gráfica, la Sra. Registradora debió ponerlas de manifiesto al inicio del procedimiento, y antes de las citaciones al objeto de evitar gastos y dilaciones innecesarios.

Como afirma la Resolución de la misma Dirección General de 7 de junio de 2019 “la nueva regulación de este precepto, el art. 199 de la Ley Hipotecaria se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en ésta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y Resolución a los notarios y registradores de la Propiedad”. Y “uno de los principios de esta nueva regulación de la LJV es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su art. 17.3”

Conforme Resolución de 20 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la oposición de terceros no tiene el mismo valor ni merece la misma consideración si sólo son titulares catastrales que si son titulares registrales. Cuando se opone un simple titular catastral: “la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, ‘los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero’ Y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado ‘si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo en perjuicio de tercero un derecho que debió ser inscrito’ como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria. Cuando se opone un titular registral: ‘En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone 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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos y a la vista de las alegaciones efectuadas el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción’.

En nuestro caso nos encontramos con la rectificación de los lindes de la cita finca, cuyo error partió de la escritura de 1994 que es cuando queda inmatriculada la finca (inscripción 1.^a). Dicha rectificación no altera la realidad física exterior de la finca que queda acotada con la global descripción de la finca inmatriculada, sin que pueda afectar a terceros, pues el titular catastral que se opone no acredita ser titular registral de la finca, por lo que no puede perjudicar el derecho [sic] del titular que sí tiene registrada su finca, por lo que el documento privado que presenta como prueba de propiedad no debería ser admitido conforme el art. 319 LH, pues lo que se pretende es hacer efectivo un derecho de propiedad que debió ser inscrito, todo ello en perjuicio [sic] del titular registral.

La DGRN establece en distintas resoluciones que procede la denegación de la base gráfica en caso de que resulte posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Parece deducirse que la mera existencia de controversia si estuviera fundada en la posible invasión de finca colindante o dominio público o en la celebración de negocio traslativo, sería suficiente para denegar la inscripción. Sin embargo la doctrina más

reciente ha considerado de suma importancia que las alegaciones sean acompañadas de alguna prueba que las sustente. Así lo entendió por ejemplo la resolución de 24 de abril de 2018. Por su parte la resolución de 12 de junio de 2018 afirma: “Debe también ponerse de manifiesto que la alegación así formulada no aparece respaldada por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas. En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación a los respectivos folios reales de las fincas objeto de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias. Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria”.

El art. 199 LH establece 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, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales”.

Es decir, 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). Como se puede ver las dudas de identidad fundadas en las que se basa la Sra. Registradora no se refiere a ninguna de estas.

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.

En el concreto caso de este expediente, la oposición procede, de quien resulta ser titular catastral de la parcela que se corresponde con la finca objeto del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Como señala el artículo 199, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción”

El titular catastral que formula alegaciones pretende hacer valer tal circunstancia, su titularidad catastral, como elemento obstativo a la inscripción pretendida, amparándose en un documento privado de compraventa de 4 de enero de 1980, que no se nos ha exhibido (que la Sra. registradora ha decidido no darnos traslado por cuestiones de protección de datos), que se desconoce si es verdadero, pues pudiera ser falso y preconstituido en su momento para poner a su favor la titularidad catastral de la parcela,

conculcándose el derecho del promotor del expediente a conocer y a ser informado de todo lo concerniente a su expediente ex Artículo 342 Reglamento Hipotecario.

Se olvida la Sra. Registradora que a favor del titular registral operan todos los efectos jurídicos derivados del principio de legitimación registral a que se refiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y en particular la presunción con carácter “iuris tantum” de que los derechos inscritos “pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”. Como ha dicho el Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 24 de febrero de 1998 y 26 de abril de 2011) el registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, de ahí que no resulta congruente con la protección dispensada por el ordenamiento al titular registral la estimación de una oposición que, sin enervar la fuerza legitimadora que se anuda a los derechos inscritos únicamente atiende a la titularidad catastral, sin tener en cuenta que ambas realidades, finca registral y parcela catastral, tienen diferente naturaleza y finalidad, según se ha expuesto en los anteriores fundamentos de esta resolución.

Quien formula oposición no acredita ser titular registral de ninguna finca inmatriculada supuestamente afectada por la pretensión del promotor.

A este respecto, la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria ya señala que “si no se concede a la inscripción carácter constitutivo, se le da en cambio, tan singular sustantividad en los aspectos civil y procesal, que sólo las relaciones inscritas surtirán plena eficacia legal” Y que “los titulares de derechos que pueden ser objeto de inscripción especial y separada, deben cuidar directamente de su ingreso en el Registro. Su negligencia no ha de merecer especial protección”.

Y plasmando esas ideas en su articulado, el artículo 32 LH establece que “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

El artículo 319 establece que las “... las Oficinas del Estado no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”.

Y el artículo 199 LH establece que “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes NO determina necesariamente la denegación de la inscripción”.

En consecuencia, la mera afirmación de quien alega ser propietario de una finca, pero no lo acredita debidamente en términos fehacientes ni oponibles a terceros, no puede ser por sí misma motivo suficiente para que impedir estimar la pretensión del promotor del procedimiento del artículo 199 LH para la georreferenciación de la finca registral de la que éste sí que es titular registral.

Por tanto, dado que quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, siendo que la dudas fundadas sobre acerca de la identidad de la finca que se pretende georreferenciar, quedan salvadas, pues parten, tal y como ha sido advertido y acreditado, de la confusión relativa a la verdadera delimitación física y/o geográfica de la finca inscrita, en cuanto al error de descripción literaria de los lindes de la cita finca que existen en la escritura de 1994 que es cuando queda inmatriculada la finca (inscripción 1.^a). Error que no se advirtió en su momento por el Registrador a la hora de inmatricular dicha finca, pues para la inscripción de la finca de la citada escritura de compraventa de 10/05/1994 (que se aportó al expediente) –vía art. 205 LH vigente en aquel momento– se debía acreditar los títulos de procedencia de modo fehaciente (documento privado de herencia de 01/09/1950), es por lo procede estimar el recurso.

Por lo expuesto,

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito y los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, tenga a D. A. L. B. C. por interpuesto recurso contra la nota de calificación negativa en el expediente de referencia y tras los demás trámites legales pertinentes, se dicte resolución por la cual se acuerde estimar el recurso y revocar la nota de calificación negativa en el expediente de referencia, procediéndose a inscribir la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación de la superficie y linderos conforme a la siguiente descripción: "Rústica: prado con huerto al sitio (...), Parcela catastral 5073 del Polígono 504 en término de San Miguel de Serrezuela. Con una superficie de noventa y un áreas, cincuenta y dos con setenta y dos centiáreas. Linda: Norte, Sur y Oeste: caminos públicos; Este: río (...) Con número de referencia catastral/ 05218A504050730000FQ.", dando traslado a la Dirección General del Catastro a los efectos de su coordinación con el Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 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; 9 y 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 6 de mayo y 19 de junio de 2016, 17 de julio de 2017, 5 de diciembre de 2018 y 24 de julio y 19 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 21 de febrero y 20 de junio de 2022, 15 y 26 de junio, 7 y 29 de noviembre y 4, 5 y 15 de diciembre de 2023 y 11 y 30 de enero, 22 de marzo y 11 de junio de 2024.

1. Mediante instancia privada fechada el día 12 de marzo de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta el mismo día 12 bajo el asiento de presentación 1.450 del Diario 93, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de las registrales 4.714 y 4.715 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y no habiendo concluido el mismo respecto de la registral 4.714, se formularon alegaciones por parte de un colindante catastral, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta para la registral 4.715, manifestando que la parcela catastral de que es titular, parcela 5073 del polígono 504, se encuentra totalmente afectada por la representación gráfica propuesta, manifestando haber adquirido la propiedad de la misma por compra en documento privado fechado en el año 1980, debidamente liquidado de impuestos; alega asimismo no haber sufrido variación alguna la citada parcela catastral, toda vez que se trata de una finca excluida de concentración parcelaria; y acredita, además, que la titularidad catastral de la citada parcela consta a su favor desde el 17 de junio de 2020.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora deniega la inscripción solicitada, entendiendo que no existe correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende, habida cuenta que el documento privado de adquisición del colindante describe la finca en cuanto a superficie y linderos de modo correspondiente con la descripción que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, haciéndose constar en el mismo el número

de parcela catastral, tanto antiguo como actual; y que la registral 4.715 consta inscriba con una superficie sensiblemente inferior a la recogida en el informe de validación gráfica catastral aportado, habiendo sido objeto de inmatriculación en el año 1994, sin que constara su referencia catastral.

El recurrente, en síntesis, sostiene que cuando se inmatriculó la finca en el año 1994, no se consignaron debidamente los verdaderos linderos de la finca, que son los contenidos en el título previo datado en el año 1950, resultando que los contenidos en el título inmatriculador son erróneos, por cuanto se altera el lindero con el río (...), que antes lo hacía al este y ahora, según resulta del título inmatriculador y en la inscripción 1.^a de dicha finca, lo hace por el Oeste, error que no se advirtió en su momento por el registrador, debiendo haberse acreditado los títulos de procedencia de modo fehaciente; que según resulta de certificación del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, que se aportó al expediente, se informa que la registral 4.715, tiene todos los indicios de que se ubica en la parcela 5073 del polígono 504, al sitio (...); alega también la existencia de un error en la cartografía catastral en cuanto al cauce del río (...) al paso por las citadas registrales, aportando Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero que señala que parte de la parcela 5073 del polígono 504 se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), entendiéndose el recurrente que parte de la referida parcela pertenece al cauce del río; opone, además, que las alegaciones están formuladas por un colindante catastral, no mereciendo su oposición la misma consideración que si viniera formulada por un colindante registral, que estaría protegido por los principios de legitimación y oponibilidad de lo inscrito, lo que no puede predicarse respecto de un colindante catastral, quien no teniendo inscrito su título, no podrá oponerlo ni hacerlo valer, de conformidad con el artículo 319 de la Ley Hipotecaria; señala igualmente que las dudas deberían haber sido manifestadas al inicio del procedimiento, evitando trámites y dilaciones innecesarias; y que no existe una limitación cuantitativa en el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, facultando el mismo para la constatación de excesos de cabida cualquiera que sea la entidad de dicho exceso.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la registral 4.715 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela fue objeto de inmatriculación en el año 1994, contando con una cabida, inalterada desde ese momento de 4.000 metros cuadrados. Los linderos de la finca, que tampoco han sufrido variación, son los siguientes: al norte, sur y este, con caminos públicos; y al oeste, con el río (...).

– de la representación gráfica alternativa propuesta resulta una superficie de finca de 9.153 metros cuadrados, pasando a lindar ahora con el río (...) por el este.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. 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.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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, y 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.

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente 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 registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), 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, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos 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».

8. Notificado el colindante en el curso del procedimiento, si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista material, como declaró la Resolución de 11 de enero de 2024 (vid., por todas) y desde el punto de vista jurídico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin que el registrador pueda limitarse a una referencia genérica a los preceptos que, a su juicio, han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

9. En el concreto caso de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, a la vista del historial de la registral 4.715 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, ya que ésta no se limita a expresar en su calificación la considerable entidad del exceso de cabida declarado, sino que este hecho, unido a la alteración de un lindero fijo por el punto cardinal oeste [lindero fijo, el río (...)], ponen de manifiesto, como se afirmó en las Resoluciones de 24 de julio de 2019, 3 de junio de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 11 de junio de 2024, que no pueda precisarse la identidad y correspondencia entre su descripción literaria y la de las colindantes con la representación gráfica que se pretende inscribir.

A este respecto, esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones de 5 de diciembre de 2018 y 16 de septiembre de 2019 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción

de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir»; o, como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral; es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción; lo cual presupone la existencia de un error en la descripción realizada en el título que motivó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos.

10. Todo ello, lleva a tomar en consideración las dudas de la registradora, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada o a una porción diferente de territorio, y sin que constituya fundamento alguno en favor de la pretensión del recurrente la circunstancia de existir contradicción en cuanto a la situación del río (...) en el título previo y en el título inmatriculador que causó la inscripción 1.^a de la meritada finca registral, pues este pretendido error descriptivo podría haberse corregido con ocasión de la inscripción del título del recurrente en el año 2020 y el registrador, en su calificación, debe atender, entre otros medios, a los asientos del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que, en tanto no se rectifiquen, a través de cualquiera de los medios y procedimientos admitidos en la legislación hipotecaria, se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Igualmente, debe advertirse que la registral 4.715 no tiene incorporada su referencia catastral. La constancia de la referencia catastral se contempló en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, posteriormente recogido en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y actualmente en la Ley 13/2015, sin que se haya alterado la finalidad ni efectos de dicha constancia registral.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como ha señalado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con

la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

En base a lo anterior, la circunstancia de que la finca no tenga incorporada su referencia catastral refuerza las dudas de la registradora, pues, pese a los limitados efectos que surgen de su incorporación al folio real, en el caso de este expediente, su falta de incorporación determina la imposibilidad de localizar la finca en la cartografía catastral.

11. Tampoco puede suponer un argumento favorable a la inscripción pretendida el argumento del recurrente de que la finca, según resulta de informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), lo que justifica, a su juicio, la circunstancia de que no se corresponda la cartografía catastral con la realidad física de la finca, por entender que parte de la parcela catastral ocupa el cauce del río.

A este respecto, debe distinguirse entre el cauce, que constituye un bien de dominio público y que, en caso de resultar invadido, determinaría la denegación de la inscripción de la representación gráfica de la finca precisamente con motivo de tal invasión; y la zona de flujo preferente que, conforme a lo prevenido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, «es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas», estableciéndose en el artículo 9 bis las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural. A la vista de ello, la zona de flujo preferente no constituye un bien de naturaleza demanial, por lo que la diferencia superficial consignada entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y la representación gráfica aportada no se debe a esa circunstancia. Así, teniendo la parcela catastral una superficie de 14.524 metros cuadrados, y arrojando el Informe de Validación Gráfica aportado una superficie de finca de 9.153 metros cuadrados, y aun admitiéndose el pretendido error descriptivo que se produjo al tiempo de la inmatriculación de la finca, se observa que la suma de la superficie inscrita –4.000 metros cuadrados– y la que resulta de la representación gráfica propuesta, arroja una extensión superficial más cercana a la atribuida a la parcela catastral 5073 del polígono 504 que la que afirma el recurrente ser la superficie real de la finca, sin que los posibles errores en la cartografía catastral advertidos por el recurrente en escrito dirigido

a la Confederación Hidrográfica del Duero el día 8 de mayo de 2024, en cuanto a la configuración física del curso del río puedan ser tomados en consideración a efectos de este recurso, pues el informe emitido en contestación al citado escrito ha sido aportado con motivo de la interposición del recurso gubernativo objeto de este expediente, no pudiendo la registradora acceder a su contenido en el momento de emitir su nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y por cuanto el mismo se remite a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de un molino de agua sito en la registral 4.714 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, fechado el día 3 de noviembre de 2021, y no a la registral 4.715, afirmando expresamente la Administración Hidráulica que el río (...) no tiene deslindado el dominio público hidráulico.

12. Entiende el recurrente que el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria permite la constatación registral de excesos de cabida cualquiera que sea su magnitud, no existiendo, en consecuencia, ninguna limitación cuantitativa derivada del procedimiento. Efectivamente, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación. Así la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, ya reconocieron que los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10 % de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

La calificación recurrida, como se ha dicho, no basa la negativa a la práctica de la inscripción solicitada en la considerable entidad del exceso, sino que pone de manifiesto la existencia de dudas de correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica cuya constancia tabular se solicita, por lo que no puede acogerse este motivo de impugnación alegado por el recurrente.

13. Finalmente, en cuanto a la alegación del recurrente de que no puede tomarse en consideración la oposición formulada por aquél que, por no llevar sus títulos a inscripción no reúne la condición de titular registral colindante, debe recordarse la doctrina que resulta, entre otras, de la Resolución de 20 de junio de 2022, conforme a la cual, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión (...) del inmueble catastral (...) Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o

anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria».

Ahora bien, como resulta de la Resolución de 30 de enero de 2024, debe confirmarse la legitimación del titular catastral colindante notificado para formular las alegaciones que considere oportunas en la tramitación del presente expediente, sin ser procedente la negación de su legitimidad, como pretende el recurrente.

El expediente previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene por objeto la inscripción registral de una representación gráfica que altera la configuración de las parcelas catastrales, por lo que está fuera de toda duda que los titulares colindantes afectados tienen derecho a ser oídos en el expediente y pueden y deben tomarse en consideración las alegaciones que fundadamente efectúen en su tramitación, tal y como resulta del citado precepto. Y ello, porque si no fueran oídos en el procedimiento, la inscripción de la representación gráfica propuesta impediría en un futuro la inscripción de su propia representación gráfica en caso de existir un solape o superposición entre ambas, por existir precisamente un conflicto latente sobre la delimitación y titularidad de las fincas.

14. En el caso que nos ocupa, procede la confirmación de la nota de calificación, pues, conforme al criterio sentado por la citada Resolución de 20 de junio de 2022, la negativa a la práctica de la inscripción no se basa exclusivamente en la mera oposición de un titular catastral colindante, sino que esta oposición, unida a las dudas de correspondencia manifestadas por la registradora, son las que determinan la denegación de la inscripción.

Además, la circunstancia de que un determinado titular catastral no tenga su titularidad inscrita no excluye la posibilidad de que se le pueda proteger frente a una posible invasión de superficie por una finca colindante, puesto que la titularidad registral del promovente podría no estar actualizada dado que la inscripción es voluntaria (como el propio recurrente afirma en su argumentación), como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 23 de diciembre de 2020. En efecto, el solicitante de la rectificación tampoco tiene documentación pública (se trata de mera instancia privada) que justifique que la correspondencia de la extensión y descripción de la finca con la representación gráfica que se aporta.

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, 12 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.