

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**8446** *Resolución de 11 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 Sevilla n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de georreferenciación de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. J. J. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fundando el registrador su calificación en las alegaciones contrarias presentadas por uno de los colindantes notificados.

#### Hechos

I

Mediante acta de constatación de un exceso de cabida, otorgada ante el día 4 de mayo de 2023 el notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz Conradi, con el número 2.198 de protocolo, don I. J. R. L., doña M. L. J. J. y don J. D. y doña M. L., don C. J. y doña A. R. J. solicitaban la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación de la finca registral 4.218 del término de Valencina de la Concepción, pasando la superficie de la finca de 1.439 metros cuadrados a 1.970,09 metros cuadrados, que eran los que figuraban en Catastro, estando integrada la finca por dos parcelas con referencia catastral número 8238042QB5483N0001ZW y 8238041QB5483N0001SW, modificando tres de los linderos de la finca.

II

Presentada el día 21 de junio de 2023 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 y, posteriormente, el día 21 de agosto de 2023, diligencia de subsanación para declarar que en la finca registral número 4.218 de Valencina de la Concepción no se había realizado actividad potencialmente contaminante alguna, se procedió a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 3881.

Diario: 176/197.

Fecha entrada: 21/06/2023.

Documento: Acta Notarial de Constatación de Exceso de Cabida, autorizada en Sevilla por el Notario don Pablo Gutiérrez-Alviz Conradi, con fecha 04/05/2023, protocolo número 2198/2023.

Hechos:

1) En la fecha indicada, se presentó para su Inscripción, el documento al principio relacionado.

2) Con fecha 21 de Agosto de 2023, se recibe telemáticamente, en este Registro de la Propiedad, Diligencia de Subsanación, autorizada 21 Agosto 2023, por el Notario de Sevilla, don Pablo Gutiérrez-Alviz Conradi, para hacer constar que

en la finca que se inventaría en la precedente Acta Notarial, no se han realizado actividad potencialmente contaminante.

3) Mediante la precedente Acta Notarial, se solicita la inscripción de la representación gráfica que se incorpora al final de dicha Acta, y consiguientemente que se inscriba la descripción actualizada de la finca registral 4.218 de Valencina de la Concepción (Sevilla), en virtud de lo dispuesto en el artículo 199.1 Ley Hipotecaria.

4) Examinado el historial registral de la finca 4.218 de Valencina de la Concepción, resultan entre otros, los siguientes extremos:

a) Que en la actualidad, el Derecho de Usufructo Vitalicio de dicha finca, aparece inscrito con carácter ganancial, a favor de los cónyuges comparecientes, Don I. J. R. L. y su esposa, Doña M. L. J. J.

b) Y la Nuda Propiedad de dicha finca, aparece inscrita en la actualidad, con carácter privativo, y por iguales partes indivisas, a favor de Don J. D.; Doña M. L.; Don C. J. y Doña A. M. R. J.

c) Que dicha finca forma parte de la 2.ª Fase de la Urbanización (...) de Valencina de la Concepción (Sevilla). Parcela 102 y "parte" de la Parcela 103

d) Que dicha finca, se formó por Segregación y Venta, en la que se expresó con exactitud su extensión superficial, como corresponde a la venta de parcelas que forma parte de una Urbanización. Según resulta de su inscripción 1.ª, de fecha 19 de Octubre de 1981.

e) Que dicha inscripción 1.ª, fue practicada precisamente, a favor de los cónyuges, Don I. J. R. L. y su esposa, Doña M. L. J. J. Es decir, las mismas personas que ahora comparecen en la precedente Escritura, como promotores del Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

f) La descripción que consta en dicha inscripción 1.ª, de la finca 4.218 de Valencina de la Concepción, es la siguiente: "Urbana. Parcela de terreno señalada con el número ciento dos y parte de la ciento tres, del Plano de la Urbanización, integrada en la Segunda Fase de la Urbanización (...), en término municipal de Valencina de la Concepción. Tiene una superficie de mil cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados. Linda..."

g) Por su inscripción 2.ª, los mismos citados cónyuges, Don I. J. R. L. y su esposa, Doña M. L. J. J., declararon e inscribieron a su favor, la obra nueva "en construcción" de una Vivienda Unifamiliar.

h) En el historial registral de la finca 4.218 de Valencina de la Concepción, no consta referencia catastral alguna.

5) De los "Hechos" antes expresados, resultan entre otros, los siguientes extremos:

a) La extensión superficial del solar que constituye finca 4.218, ascendente a de mil cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados, ha permanecido sin modificación alguna, desde 19 de Octubre de 1981, fecha de la inscripción 1.ª de dicha finca.

b) Que los cónyuges, Don I. J. R. L. y su esposa, Doña M. L. J. J. Es decir, las mismas personas que ahora comparecen en la precedente Escritura, como promotores del Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Ni en el momento de la adquisición inicial del solar, mediante Escritura de Segregación y Compra de fecha 30 de Julio de 1980.

Ni en diversas Escrituras posteriores, también otorgadas por dichos cónyuges, Escritura de Obra Nueva en Construcción (29 Junio de 1.983); Escritura de Hipoteca (30/11/83) y Escritura de Donación (17/12/90).

Como digo, dichos cónyuges ni en las Escritura inicial de adquisición de la [sic] fincas, ni en las Escrituras posteriores, antes mencionadas, han manifestado objeción alguna en cuanta [sic] a la extensión superficial del solar, que constituye la finca registral 4.218 de Valencina de la Concepción.

6) En la precedente Acta, constan las siguientes modificaciones, respecto de la descripción registral actual de la finca 4.218 de Valencina de la Concepción:

a) Exceso de Cabida: Entre la cabida inscrita de 1439 mts<sup>2</sup> de solar. Y la superficie que ahora se le asigna a dicho solar, de 1970,09 mts<sup>2</sup>. Hay un exceso de cabida de 531,09 mts<sup>2</sup>, que supone un exceso de cabida del 36,90 % respecto de la cabida inscrita.

b) Se modifican los linderos de los puntos cardinales Norte, Este y Oeste.

c) Ahora en la precedente Acta Notarial, consta que la expresada finca registral está integrada por dos referencias catastrales, que son las siguientes:

– 8238042QB5483N0001ZW.

– 8238041QB5483N0001SW.

7) Tramitación del Procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de lo expresamente solicitado en la precedente Acta Notarial, de la rectificación de cabida, superior al 10 % de la cabida inscrita; de la rectificación de linderos, a que se refiere el precedente documento, así como, de la simultanea solicitud de inscripción de la Representación Gráfica catastral de la expresada finca, se ha tramitado por este Registro de la Propiedad, el Procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que destacamos los siguientes extremos:

a) Se incorporan en dicha Acta, las 2 Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas antes expresadas.

b) Se incorpora en dicha Acta, Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario catastral, de la parcela con Referencia Catastral 8238042QB5483N0001ZW. Con resultado de Validación Positivo.

c) Se incorpora en dicha Acta, Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario catastral, de la parcela con Referencia Catastral 8238041QB5483N0001SW. Con resultado de Validación Positivo.

d) Se ha prorrogado la vigencia del asiento de presentación, como consecuencia de la tramitación del expresado procedimiento registral.

d) Se han practicado las "notificaciones previas", a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas y a los titulares catastrales colindantes afectados. Dichas notificaciones fueron realizadas de "forma personal", por correo certificado, con acuse de recibo. Y también mediante Edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado".

e) Se han suspendido los plazos de calificación y despacho del precedente documento, hasta conocer el resultado de las notificaciones antes expresadas. Y de la posible comparecencia, alegaciones u oposición de los notificados.

f) A los notificados se les concedía un plazo de 20 días, a contar desde la recepción de dichas notificaciones, para comparecer ante el Registrador de la Propiedad, con el fin de alegar lo que a su derecho convenga.

8) Comparecencias, alegaciones, oposición e incidencias.

Con fecha 11 de Octubre de 2023, dentro del plazo de 20 días, ha comparecido en este Registro de la Propiedad, don A. D. G., como Presidente de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios de 2.<sup>a</sup> Fase A de la Urbanización (...), de Valencina de la Concepción (Sevilla).

Dicho señor comparece, para realizar, entre otras, las siguientes alegaciones, en base a la Notificación que como Colindante, le fue remitida por este Registro de la Propiedad, en relación con el expediente de inscripción de un exceso de cabida, referido a las referencias catastrales números 8238042QB5483N0001ZW y 8238041QB5483N0001SW, antes expresadas.

Dichas alegaciones, se refieren a los siguientes extremos:

1. Que los 531 metros cuadrados que se pretenden añadir a los actualmente registrados en la expresada finca registral, albergan los depósitos de agua potable –hoy en desuso– que forman parte de la red de los servicios para los vecinos de las fases 2A y 2B de la Urbanización (...).

Dichos 531 metros cuadrados debieron ser cedidos, en forma obligatoria y gratuita por parte del propietario promotor a sus comunidades.

Por ello nos oponemos al inicio del expediente de inscripción registral de inscripción del exceso de cabida, que nos ha sido notificado.

2. Que la mencionada parcela de 531 metros cuadrados fue destinada por el promotor, para albergar el depósito regulador de suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase de la Urbanización.

3. Que estos depósitos fueron construidos en la parcela 103.

4. Que los 1.439 metros cuadrados actualmente inscritos se corresponden con la total superficie de la parcela 102 y con parte de la superficie de la parcela 103.

5. Que parte restante de la parcela 103, sobre la que se ubican los depósitos incluidos en la red de servicios de la urbanización, quedó con una superficie de 531 metros cuadrados. Y está perfectamente delimitada con su correspondiente valla metálica de separación.

6. Que los mencionados 531 metros cuadrados, contienen los depósitos que la entidad Aljarafesa utilizaba para suministrar el agua potable a las 142 parcelas que forman la segunda fase de la Urbanización (...).

7. Que los mencionados depósitos no han sido demolidos y siguen existiendo incluyendo el conjunto de sus instalaciones, motores, etc.

9. Fundamenta su oposición: Con la aportación de los siguientes documentos:

Documento 1. Extracto de la Escritura de la parcela C (...)

Documento 2. Notificación del Expediente a CCPP Urbanización (...) Segunda Fase A.

Documento 3. Notificación del Expediente a CCPP Urbanización (...) Segunda Fase B.

Documento 4. Nota simple informativa de la finca registral 4.218 de Valencina de la Concepción, de fecha 25 de Julio de 2.023.

Documento 5. Plano Catastro parcela 102 y 103.

Documento 6. Plano Catastro parcela 103.

Documento 7. Plano división entre las parcelas 102 y 103. (Ortofoto).

Documento 8. Fachada parcela 103 con parada de autobús y puerta de entrada a depósitos.

Documento 9. Plano de parcelación segunda fase letra A

Documento 10. Plano de parcelación segunda fase letra A y letra B

Documento 11. Acta CC.PP. Segunda Fase A de constitución de Junta Directiva.

Documento 12. Acta CC.PP. Segunda Fase B de constitución de Junta Directiva

10) Una vez recibidos todos los acuses de recibo de las notificaciones practicadas, expedidos por el servicio de Correos.

Practicadas las notificaciones, mediante Edicto insertado en el "Boletín Oficial del Estado".

Y vistas las alegaciones formuladas, a que antes se ha hecho referencia. se da por finalizado la tramitación del presente procedimiento.

Fundamentos de Derecho: Vistos los Artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación:

Denegada la inscripción del exceso de cabida y denegada también, la inscripción de la representación gráfica catastral de la expresada finca, a que se refiere el precedente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter insubsanables:

Primer defecto: De los “hechos” antes expresados, resulta que existen dudas fundadas acerca de la identidad entre la finca registral 4.218 de Valencina de la Concepción. Y la representación gráfica que se pretenden inscribir, basadas en los siguientes extremos:

1. posible invasión de una porción de 531 mts<sup>2</sup>, de parcela de finca colindante ya inmatriculada.

En concreto, de la parcela 103 de la Urbanización (...) 2.ª fase, de Valencina de la Concepción (Sevilla). En la que se ubican los depósitos para el suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase de la urbanización.

Como resulta del Escrito de Oposición presentado por don A. D. G., como Presidente de la Junta Directiva de la Comunidad de Propietarios de 2.ª Fase A de la Urbanización (...), de Valencina de la Concepción (Sevilla).

De dicho Escrito de Oposición, pueden extraerse entre otras, las siguientes conclusiones:

a) Que los 1.439 metros cuadrados, actualmente inscritos en la finca registral 4.218 de Valencina de la Concepción, se corresponden con la total superficie de la parcela 102 y con “parte” de la superficie de la parcela 103. Como así resulta de:

– De la descripción de la finca registral 4.218, que consta en los Libros del Registro de la Propiedad.

– Y como resulta también, de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, con referencia catastral 8238042QB5483N0001ZW, en la que consta que dicha parcela catastral, tiene una extensión superficial de 1.439 metros cuadrados.

Correlativamente, los 531 mts<sup>2</sup> de exceso de cabida, que los promotores del expediente del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, quieren inscribir a su favor, se corresponde con el “resto de la parcela 103” de la urbanización, la cual contienen los depósitos para el suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase de la Urbanización (...).

Teniendo en cuenta, por lo demás, que los expresados 531 metros cuadrados. Están perfectamente delimitados con su correspondiente valla metálica de separación.

Estos 531 metros cuadrados se corresponden con referencia catastral 8238041QB5483N0001SW, cuya titularidad catastral se encuentra en “investigación”.

b) Que de inscribirse el exceso de cabida 531 metros cuadrados, que ahora se pretende, mediante el Procedimiento del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se invadiría una porción de la parcela 103 de la mencionada urbanización, en la que se ubican los depósitos para el suministro de agua potable.

Fundamentado su petición, con la aportación de los 12 Documentos antes expresados y que se dan aquí por reproducidos para evitar repeticiones innecesarias.

En dichos documentos, constan diversos planos, mediciones y diversas fotografías, del inmueble antes expresado.

En relación con los extremos antes expresados, debe tenerse en cuenta, que la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera

parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Pues bien, como se ha indicado anteriormente, en el caso que nos ocupa, el exceso de cabida que se pretende inscribir, supera al 10 % de la cabida inscrita. En concreto, representa un exceso de cabida del 36,90 %.

Y además, a la vista de las alegaciones formuladas, y de la documentación aportada, resulta una posible invasión parcial de finca colindante ya inmatriculada. Circunstancias todas ellas, que hacen albergar dudas sobre la realidad de las modificaciones solicitadas.

2. La rectificación de cabida y de linderos, que ahora se pretende inscribir, podría encubrir un negocio traslativo o bien, una modificación hipotecaria encubierta.

Basada en los siguientes extremos:

La desproporción entre la cabida inscrita de 1.439 mts<sup>2</sup>. Y la superficie que ahora se le asigna, de 1.970,09 mts<sup>2</sup>. Lo que representa un exceso de cabida de 531 mts, que superan el 10 % de la cabida inscrita. En concreto, dicho exceso de cabida representa un 36,90 % respecto de la cabida inscrita, sin que se haya justificado la previa adquisición del exceso de cabida a favor de los otorgantes (Art. 20 Ley Hipotecaria).

Las diferencias antes señaladas no permiten concluir, con un cierto grado de garantía que la finca a que se refiere las dos indicadas Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas, sea la misma finca registral, cuyo exceso de cabida se trata de inscribir. Ni excluye la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes, ni la posibilidad de que la finca que consta en la certificación catastral sea el resultado de una agrupación con otra finca no inscrita, como se indica en las Resoluciones de la D.G.R.N. de 2 de Febrero y 8 de Abril 2.000.

En concreto, podríamos estar ante la hipótesis, de que los promotores del presente Expediente del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pretendieran “agrupar de hecho” los expresados 531 mts<sup>2</sup>, a la finca registral 4218, sin inmatricular previamente a su favor los 531 mts<sup>2</sup> y formalizar posteriormente en documento público, la correspondiente agrupación de fincas.

3. Dudas fundadas por la posible existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas. Y posible invasión parcial de las mismas.

Dudas que quedan corroboradas con los “hechos” recogidos en la presente Nota de Calificación, considerando especialmente significativos, los siguientes:

Las alegaciones formuladas, evidencian que “no es pacífica” la delimitación gráfica de la finca propuesta por el promotor del Expediente.

Debe tenerse en cuenta, que la propia finalidad del procedimiento del artículo 199 LH es la tutela de eventuales derechos de titulares de fincas colindantes afectadas, siempre que el Registrador no albergue dudas, referidas, entre otros extremos, “a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas”, como pudiera ocurrir en el caso que nos ocupa.

El escrito de oposición, presentado, revelan un posible conflicto entre fincas colindantes inscritas, basadas en los hechos y documentos anteriormente expuestos y no sólo en las alegaciones de los colindantes.

Por lo que a juicio del Registrador que Califica, no procede incorporar al folio registral la representación gráfica catastral, que se incorpora al final de la precedente Acta

Notarial, por la vía del artículo 199 LH, ya que ello, supondría dar entrada en los Libros del Registro, “a una situación no pacífica”.

Por ello, se considera más adecuado, que el promotor del expediente, acuda al Procedimiento Notarial de Deslinde regulado en el artículo 200 LH, con el fin de determinar exactamente por dónde discurre la línea divisoria entre las fincas registral 4218 y el “resto de la parcela 103” de la urbanización, la cual contienen los depósitos para el suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase de la Urbanización (...), ambas del término municipal de Valencina de la Concepción (Sevilla), a que antes se ha hecho referencia.

O bien, que el promotor del expediente, acuda a la vía judicial, con el fin de determinar la propiedad de la superficie disputada y ordenar, la consiguiente rectificación registral pretendida.

En tal sentido, se manifiesta el Fundamento de Derecho 6.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 15 de Junio de 2.017, que establece la siguiente Doctrina:

“... podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ‘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’.

Asimismo, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria”.

#### 4) Concepto restrictivo del exceso de cabida:

Conforme al Fundamento de Derecho 3.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 15 de Junio de 2.017.

“Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: ‘a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente’.

Este método, por tanto, solo 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.”

5) El Fundamento de Derecho 4.º de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 15 de Junio de 2017, establece la siguiente Doctrina:

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada...

... las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)."

6) Importancia de la participación de los titulares de los predios colindantes.

A tal efecto, la Resolución de 5 de marzo de 2012, establece la siguiente Doctrina: "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 fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión'."

7) Distinto plano en el que se encuentra el registrador, respecto del juez o magistrado, al realizar su función calificadoras.

En el fondo del asunto, que motiva esta Nota de Calificación, subyace:

a) De una parte, una posible invasión parcial de fincas colindantes inscritas.

b) De otra parte, una disputa a la hora de establecer la correspondencia entre las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas aportadas al Expediente y su identificación con las respectivas fincas registrales 4218 y el "resto de la parcela 103" de la urbanización, la cual contienen los depósitos para el suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase de la Urbanización (...), ambas del término municipal de Valencina de la Concepción (Sevilla), a que antes se ha hecho referencia.

Todo ello, basado en los hechos y documentos anteriormente expuestos y no sólo en las simples alegaciones de los colindantes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe limitar su calificación "por lo que resulte de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción y por lo que resulte de los asientos del Registro". Siendo de destacar en este sentido, el distinto plano en el que se encuentra el Registrador al realizar su función calificadoras, respecto del Juez, al carecer el Registrador de los medios de prueba de que dispone la Autoridad Judicial.

Pues bien, teniendo en cuenta esos limitados medios de calificación de los que dispone el Registrador de la Propiedad, éste no puede resolver ni calificar los conflictos y disputas entre colindantes catastrales y registrales, a que antes se ha hecho referencia.

En parecidos términos, se manifiesta el Registrador de la Propiedad de Arévalo, en su Nota de Calificación de fecha 21 de diciembre de 2017, que dio lugar a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 24 de Abril de 2018, la cual se reproducen parcialmente a continuación:

"Los escasos medios de prueba de que el legislador dota al Registrador en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que regula el procedimiento que se tramita no permiten la práctica de las pruebas periciales necesarias que pudieran permitir conocer la existencia o inexistencia del camino cuya propiedad reclama el alegante y cuya superficie podría, en parte, justificar la diferencia existente entre las medidas registrales y catastral de la finca. El procedimiento regulado en el artículo 199 LH no es un

procedimiento contencioso válido para solventar las posibles controversias entre colindantes relativas al deslinde de sus fincas. Queda, por ello, a salvo la posibilidad de tramitar el procedimiento de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria para solventar las desavenencias existentes entre los titulares colindantes así como la posibilidad de que se dirima la controversia en el procedimiento judicial correspondiente.”

8. Aplicación analógica de lo dispuesto en los artículos 208, regla 4.ª Ley Hipotecaria.

Y de lo dispuesto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 208, regla cuarta, de la Ley Hipotecaria, al regular el Expediente Notarial para la Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido, establece lo siguiente:

“Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.”

Por su parte, el artículo 200 párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, al regular el Expediente Notarial de Deslinde, establece lo siguiente:

“De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.”

De ambos preceptos transcritos, resulta claramente que en el supuesto de oposición de alguno de los citados, el Notario debe dar por concluido el Expediente. Sin perjuicio de que el promotor del Expediente pueda acudir a la vía Judicial.

Idéntica solución debería aplicarse al Expediente Registral del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de oposición por parte de alguno de los colindantes registrales y catastrales, que debidamente citados, se oponen a dicho Expediente.

Máxime teniendo en cuenta los limitados medios de calificación de que dispone el Registrador de la Propiedad, para poder realizar su función Calificadora, en casos como el que nos ocupa y a los que se ha hecho referencia anteriormente.

10) Subsanación discrepancias Catastro-Registro. Se invoca en este sentido, en apoyo de la presente Nota de Calificación Registral, el:

Fundamento de Derecho 5.–Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha 3 de Julio de 2.023., que sienta la siguiente Doctrina:

“..., como bien dice el recurrente en su escrito de interposición del recurso, los pronunciamientos registrales tienen prevalencia sobre los catastrales, por lo que la resolución que origina la parcela con referencia catastral 18024A019001910000GG no puede imponerse como descripción de la finca, pues como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 30 de marzo de 2023, el resultado del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno

de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad,..."

Esta denegación se practica en base a los siguientes argumentos jurídicos:

1. La Doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes expresadas.

2. Los artículos antes mencionados.

3. Art. 9, apartado b), párrafos quinto y sexto, de la Ley Hipotecaria, que establecen lo siguiente: "La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes".

4. Art. 199, apartado 1), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente: "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".

Segundo defecto: En las dos Diligencias de Ratificación, que se incorporan al final de la precedente Escritura, al consignar las circunstancias personales de los otorgantes de las mismas, se ha omitido, quizás por error material, consignar el estado civil de sus otorgantes, cuya consignación resulta obligatoria en la inscripción registral, (Art. 51, regla 9.ª del R.H.). Defecto Subsancionable.

Contra esta calificación (...).

Sevilla a la fecha de la firma El registrador Fdo. Luis Enrique Nevado Vacas Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Enrique Nevado Vacas registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 2 a día once de enero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. J. J. interpuso recurso mediante dos escritos. El primero, no fechado, tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 el día 30 de enero de 2024, y el segundo, de fecha 7 de febrero de 2024, tuvo entrada en dicho Registro el día 12 de febrero de 2024.

En el primero de los escritos se alegaba lo siguiente:

«En el año 1981, el propietario de las fincas, de lo que hoy es calle (...) eran propiedad de D. G. L.

I. R. L. y M. L. J. J., se interesan en la compra de una parcela (parcela 102), pero al ver que el depósito de suministro de agua, para la urbanización, se metía en la parcela 102, desistimos, en un principio de comprarla, el Sr. L. viendo que esa parcela nadie la iba a comprar, nos insistió en comprar también la parcela 103, haciéndonos una

rebaja del precio, inscribiendo toda la parcela 103. A excepción de la superficie del antiguo depósito y las casetillas de control del agua.

El Catastro retrotrae los metros hacia la parcela 103, quedando los metros no inscritos en el llamado triángulo.

Al desaparecer el depósito y sabiendo que había que inscribir los metros que faltaban y teniendo ya la información, es cuando solicitamos registrar los metros que faltan y que supuestamente, no sabemos si la medición era correcta ya que fueron los peritos los que midieron la parcela 103.

Alegaciones a la denegación de exceso de cabida.

I. R. L., M. L. J. J., J. D., C. J., A. M. y M. L., R. J., propietarios de la finca n.º 4218, de la Urbanización (...) de Valencina de la Concepción, parcelas 102 y la 103, ya que la parcela 103, no fue medida en completo, en su inicio. Queremos fundamentar y defender la solicitud de inscripción de los metros que faltan (resto de parcela 103), en base a lo siguiente.

La superficie que solicitamos inscribir está en medio de nuestras parcelas 102 y 103, (el depósito del agua entraba en parte en la parcela 102 y en la 103, que no se inscribió total en su momento, por motivos de error, en las mediciones, (depósito y casetillas) el llamado triángulo. nos enteramos por el Catastro que no estaban registrado 531 metros, pero las parcelas 102 y 103, han sido siempre nuestras, desde que las compramos, hace 40 años.

A nadie perjudica nuestra inscripción y teniendo en cuenta que ningún vecino de la Urbanización le afecta, ni afectará y los Colindantes, por un lado, está el vecino de la 12 fase de la Urbanización y por el otro no le afecta, ya que se trata de la parcela 102 completa.

El presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización (...) A. D. G., es el que se opone, a la inscripción de los metros pendientes de Registral, parcela 103, (el llamado triángulo) siendo este Sr. no colindante y lejano de su ubicación particular, no entendemos los motivos para oponerse, ni hay razones que perjudiquen a nadie.

D. A. D. G. habla de depósitos, siendo sólo uno, en la (...), que nos atañe. D. A. D. G., se refiere al depósito cómo si estuviera activo y desde hace más de 23 años el depósito está en inactivo y el Catastro lo considera ruina. Aljarafesa instaló un servicio nuevo de suministro de agua para la comunidad, independientemente del mencionado de depósito.

En 1991 ya el depósito está inactivo, esto se desprende de un Acta de Mayo de 1991, donde dan lectura a una carta de Aljarafesa, reclamando deuda a la Comunidad. Por lo que se desprende que posterior a la reclamación, ya Aljarafesa factura a parcelistas individualmente.

No obstante, hemos solicitado a Aljarafesa, informe de actividad del Depósito de la (...).

D. A. D. G. falta a la verdad, cuando reitera tantas veces que el depósito da suministro de agua a la Comunidad está en activo. Se contradice.

D. A. D. G. habla de invasión, de una porción de la finca 103, que está en comunión con la 102. Él lo llama defecto. Nosotros lo llamamos incidencia.

El depósito de la (...), que nos ocupa, estaba metido en la parcela 102 y 103. Hay planos que lo corroboran. D. A. D. G. no se ajusta a la verdad.

D. A. D. falta nuevamente a la verdad. Cuando el depósito estaba en uso, hace años, pedimos una valla de pasillo para que los técnicos de calidad de agua pudieran pasar sin invadir nuestra privacidad. Una vez, no existe depósito, volvemos a quitar la valla, que por cierto la tuvimos que quitar nosotros.

Es falso también que haya motores, ni nada. En su momento, antes de quitar la valla, se llevaron todo. Seguimos hablando de muchos años atrás.

Es falso también, cuando D. A. dice en concreto, que en la finca 103, se ubican los depósitos para suministro de agua potable a todas las parcelas de la (...), falta a la verdad. Ya no existe depósito, desde hace muchos años. El suministro de agua lo da Aljarafesa, desde hace muchos años, fuera de las parcelas.

D. A. D., en el punto 2 Rectificación de cabida y linderos, nos presupone que encubrimos negocios ocultos. Está presuntamente, desconfiando de nuestra honestidad y honorabilidad. Somos una familia normal, que nunca hemos dado problema a nadie, fuimos los primeros en comprar las parcelas, junto con el vecino y anterior presidente D. E. R., que en paz descanse.

D. A. D., vuelve a reiterarse en lo mismo y por tanto, en la página 6 debo reiterarme otra vez y volver a insistir en que el depósito entraba en la parcela 102 y resto en la 103. Hay planos que lo corroboran. Puedo decirlo 1000 veces, no hay depósito que suministre agua a la urbanización. Es Aljarafe, desde hace más de 23 años, que el suministro de agua es independiente del depósito.

Hemos solicitado en Aljarafe, la fecha, que el depósito, en cuestión dejó de funcionar. Estamos a la espera de que nos contesten.

Al pasar el tiempo, el catastro detecta que hay una incidencia en metros y es cuando hemos llegado a solicitar la inscripción de los metros que faltan por registrar.

Por último manifiesto, la mala Fe por parte del Presidente de la Comunidad, poniendo dudas constantemente sobre nuestra familia y sintiendo que estamos siendo acosados. Está perjudicando mi estado de salud, con ataques de ansiedad.

Por lo tanto, reitero nuestro derecho de inscribir y registrar los metros que no se registraron en su momento, por desconocimiento, ya que siempre han sido nuestras, las parcelas 102 y 103 y que, en su momento, solicitamos información al catastro, de los metros que faltan por inscribir de nuestra parcela, teniendo en cuenta que están incorporados en nuestra propiedad, que hemos cuidado de su uso y disfrute de todo el perímetro, de la parcela 103, desde hace más de 40 años y teniendo en cuenta, asimismo, que a nadie de la Urbanización va a perjudicar.»

En el segundo de los escritos alegaba lo siguiente:

«Alegaciones a la denegación de exceso de cabida.

I. R. L., M. L. J. J., J. D., C. J., A. M. y M. L., R. J., propietarios de la finca n.º 4218, de la Urbanización (...), de Valencina de la Concepción, parcelas 102 y la 103, ya que la parcela 103, no fue medida en completo, en su inicio, por el tema del depósito. Queremos fundamentar y defender la solicitud de inscripción de los metros que faltan (resto de parcela 103), en base a lo siguiente.

La superficie que solicitamos inscribir está en medio de nuestras parcelas 102 y 103, (el depósito del agua entraba en parte en la parcela 102 y en la 103, que no se inscribió total en su momento, por motivos de error, en las mediciones. Nos enteramos por el Catastro que no estaban registrado 531 metros, pero las parcelas 102 y 103, han sido siempre nuestras, desde que las compramos, hace 40 años.

A nadie perjudica nuestra inscripción y teniendo en cuenta que ningún vecino de la Urbanización le afecta, ni afectará y los Colindantes, por un lado, está el vecino de la (...) de la Urbanización y por el otro no le afecta, (...) ya que se trata de la parcela 102 completa. Nosotros somos el colindante del vecino de la (...).

Ignora el presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización (...), A. D. G., que la parcela 103 fue comprada por nosotros, a excepción, de los metros de la superficie del depósito y probablemente error en las mediciones. No sabemos si las mediciones eran correctas.

El presidente de la Comunidad de Propietarios es el que se opone, a la inscripción de los metros pendientes de Registral, parcela 103, siendo este Sr. no colindante y lejano de su ubicación particular, no entendemos los motivos para oponerse, ni hay razones que perjudiquen a nadie.

D. A. D. G. habla de depósitos, siendo sólo uno, en la (...), que nos atañe. Considerado ruina, por el Catastro.

D. A. D. G., se refiere al depósito cómo si estuviera activo y desde hace más de 23 años el depósito está en inactivo y el Catastro lo considera ruina. Aljarafe instaló un servicio nuevo de suministro de agua para la comunidad, independientemente del mencionado de depósito.

En 1991 ya el depósito está inactivo, esto se desprende de un Acta de Mayo de 1991, donde dan lectura a una carta de Aljarafesa, reclamando deuda a la Comunidad. Por lo que se desprende que posterior a la reclamación, ya Aljarafesa factura a parcelistas individualmente.

No obstante, hemos solicitado a Aljarafesa, informe de actividad del Depósito de la (...).

D. A. D. G. Falta a la verdad, cuando reitera tantas veces que el depósito da suministro de agua a la Comunidad está en activo. Se contradice.

Se habla de invasión, de una porción de la finca 103, que está en comunión con la 102. Es una incidencia.

El depósito de la (...), que nos ocupa, estaba metido en la parcela 102 y 103. Hay planos que lo corroboran.

Cuando el depósito estaba en uso, hace años, pedimos una valla de pasillo para que los técnicos de calidad de agua pudieran pasar sin invadir nuestra privacidad. Una vez, no existe depósito (declarado como ruina), volvemos a quitar la valla, que por cierto la tuvimos que quitar nosotros.

Es falso, que haya motores, ni nada. En su momento, antes de quitar la valla, se llevaron todo. Seguimos hablando de muchos años atrás.

Es falso también, cuando D. A. dice en concreto, que en la finca 103, se ubican los depósitos para suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase A, falta a la verdad. Ya no existe depósito, desde hace muchos años. El suministro de agua lo da Aljarafesa, desde hace muchos años, fuera de las parcelas.

D. A. D., en el punto 2 Rectificación de cabida y linderos, nos presupone que encubrimos negocios irregulares??, Está presuntamente, desconfiando de nuestra honestidad y honorabilidad. Somos una familia normal, que nunca hemos dado problema a nadie, fuimos los primeros en comprar las parcelas, junto con el vecino y anterior presidente D. E. R., que en paz descanse.

D. A. D., vuelve a reiterarse en lo mismo y por tanto, en la página 6 debo reiterarme otra vez y volver a insistir en que el depósito entraba en la parcela 102 y resto en la 103. Hay planos que lo corroboran. Puedo decirlo 1000 veces, no hay depósito que suministre agua a la urbanización. Es Aljarafesa, desde hace más de 23 años, que el suministro de agua es independiente del depósito.

Hemos solicitado en Aljarafesa, la fecha, que el depósito, en cuestión dejó de funcionar. Estamos a la espera de que nos contesten.

No modifican perímetros, ni linderos. Ya que, es el Catastro quien los modifica, para aislar e independizar los 531 metros.

Por lo tanto, reitero nuestro derecho de inscribir y registrar los metros que no se registraron en su momento, por desconocimiento, ya que siempre han sido nuestras, las parcelas 102 y 103 y que, en su momento, solicitamos información al catastro, de los metros que faltan por inscribir de nuestra parcela, teniendo en cuenta que están incorporados en nuestra propiedad, que hemos cuidado de su uso y disfrute de todo el perímetro, de la parcela 103, desde hace más de 40 años y que los metros que faltan inscribir se localizaban en el centro de las parcelas 102 y 103.

Por último manifestamos, que ni antes, ni ahora, han existido, ni existen, de que la Comunidad de Propietarios haya tenido propiedad alguna.

Solicitamos regularización *[sic]* por alteración catastral, para poder registrar los 531 metros, que han estado en incidencia y poder subsanarlo.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 4 de marzo de 2024 ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 5 de diciembre de 2012, 19 de julio de 2016 y 15 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 30 de marzo, 8 y 24 de mayo, 3 y 26 de julio, 4 de septiembre, 2, 7, 29 y 30 de noviembre y 12 y 15 de diciembre de 2023 y 11 de enero de 2024.

1. En el presente caso, mediante acta notarial se solicita la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca 4.218 del término de Valencia de la Concepción, que pasa de una superficie registral de 1.439 metros cuadrados a la superficie que consta en Catastro de 1.970,09 metros cuadrados, manifestándose que la identidad de la finca se corresponde con dos parcelas catastrales finca con referencia catastral 8238042QB5483N0001ZW y 8238041QB5483N0001SW, modificando tres de los linderos registrales de la finca.

2. Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa por dudas del registrador en la identidad de la finca, que funda en la procedencia de segregación de la finca 4.218 de Valencia de la Concepción; en la modificación de tres de los linderos; en la no solicitud de la inscripción del exceso de cabida en los anteriores actos inscritos de donación y declaración de obra nueva y en las alegaciones presentadas por uno de los colindantes notificados que evidencian, a juicio del registrador, un indicio de una controversia latente sobre la delimitación del lindero entre la finca objeto del expediente y la finca matriz de la división horizontal que linda con la finca objeto del expediente por el lindero este.

3. Contra dicha nota de calificación recurre la titular registral alegando, en su escrito de interposición del recurso, que en el título de compraventa inicial se compró parte de la parcela 103, de la que se excluía la superficie destinada al antiguo depósito y las casetillas de control del agua. Pero los 501 metros cuadrados, como parte de la parcela 103 de la urbanización no fueron inscritos en su día y se sitúan entre la parcela 102 y 103, como parte de la 103, pues en Catastro se retranquean de la 103, los cuales siempre han estado bajo su posesión durante más de 40 años, sin que su inscripción afecte a ninguno de los colindantes. Posteriormente, realizan una serie de alegaciones contra las realizadas por el presidente de la comunidad de propietarios lindante por el este con la finca de su propiedad, que principalmente son su falta de legitimación, porque el presidente alegante no es colindante con los recurrentes y porque el depósito se ubica en la parte de la parcela 103 que compraron y que están poseyendo desde hace 40 años y además el mismo está inactivo.

4. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en la de 29 de noviembre de 2023, 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 dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su

tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Por lo que, en el presente caso, lo que se debate es si el registrador, con la nota de calificación negativa emitida, cumple con estos dos puntos de la doctrina citada.

5. En consecuencia, para resolver el presente recurso debe analizarse la motivación de la nota de calificación. Respecto a la procedencia de segregación de la finca objeto del expediente, dicha circunstancia no es, por sí sola, suficiente para convertir en contencioso el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la misma se inscribe antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, y como ha declarado esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 11 de enero de 2024 (vid., por todas), antes de su entrada en vigor, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Pero ello no obsta, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de noviembre de 2023, para que aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión, como ocurre en el presente caso.

6. Respecto a la falta de petición de la inscripción del exceso en actos anteriores, tampoco es un motivo suficiente para convertir el expediente en contencioso, puesto que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria no impone al titular registral de la finca ningún plazo para solicitar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que puede solicitarlo en cualquier momento. Es decir, cuando advierta la imprecisión de la descripción de su finca, por no coincidir la descripción registral de la misma con la realidad física, pudiendo instar su coordinación gráfica con el Catastro.

7. Respecto a la modificación de los linderos, esta no es tal. Lo que realmente se produce es una actualización de los linderos, puesto que el lindero registral norte es camino (...), hoy se actualiza a terrenos de la urbanización. Observada la cartografía catastral, se observa que entre el camino, denominado catastralmente (...), y la finca 4.218, existe una franja de terreno, que indiciariamente parece de servicio de la urbanización. Al este registralmente linda con la parcela 103 de la urbanización. Ahora se dice que esa parcela 103 es la casa número (...) de la calle (...). Esta actualización concuerda con la realidad física, puesto que la parte de la parcela 103 que, en su día, se vendió a los transmitentes de la recurrente linda al este con dicha casa. El lindero oeste permanece invariable. Por tanto, este hecho tampoco tiene, por sí, virtualidad suficiente para convertir en contencioso el expediente.

8. Careciendo las anteriores circunstancias de virtualidad suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca 4.218 del término de Valencina de la Concepción, resta por analizar la tercera de las circunstancias en las que se basa el registrador para tener dudas en la identidad de la finca, cual es la existencia de un indicio de controversia sobre el trazado del lindero que delimita la propiedad de la finca 4.218 de Valencina de la Concepción y la finca matriz de la división horizontal que linda con la misma por el este. Es decir, debe analizarse si el juicio del registrador sobre las dudas en la identidad de la finca está debidamente fundamentado desde el punto de vista objetivo, como reiteradamente ha exigido esta Dirección General en Resoluciones como la de 24 de mayo de 2023. Y en la Resolución de 8 de mayo de 2023 declaró que cuando el fundamento de la calificación registral es la oposición de uno de los colindantes titulares registrales notificados, su nota de calificación negativa debe reseñar las circunstancias que le han llevado a formular la calificación negativa. Con ello se trata de determinar concretamente el defecto alegado, para que el recurrente pueda, si así lo considera, interponer los recursos previstos por la Ley Hipotecaria, a la vista del defecto identificado y fundamentado por el registrador. Con

ello, lo que se trata de evitar es la indefensión del posible recurrente que debe conocer el defecto en toda su extensión, para poder formular correctamente el recurso.

Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2023, para rechazar el reflejo registral de la georreferenciación no basta con que exista oposición de colindante, sino que el registrador ha de expresar su juicio acerca de cómo la inscripción de la representación gráfica afectaría al titular registral que formula la oposición. 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. El registrador constata en la nota de calificación la existencia de la alegación, acompañada de la documentación técnica que la sustenta, entendiéndola acreditada la invasión. Ciertamente, como declaró 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 fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

10. Respecto de las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de legitimación del presidente de la Comunidad de Propietarios, por no ser su propiedad colindante con la de los alegantes, la misma no puede ser atendida, puesto que como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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». Y es competencia del registrador determinar quiénes son los colindantes que pueden resultar afectados por la inscripción de la georreferenciación. Por tanto, habiendo recibido el presidente de la comunidad de propietarios la notificación del Registro está plenamente legitimado para comparecer como órgano que representa a la misma, sin necesidad de que la finca de su propiedad sea colindante con la del objeto del expediente, puesto que no trata de defender su propio derecho, sino el de la comunidad de propietarios a quien representa.

11. En cuanto al fondo de la motivación registral de las dudas en la identidad de la finca, el registrador no se limita a hacer constar la existencia de las alegaciones para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación de la finca, sino que analiza la documentación técnica aportada para concluir que existe una posible invasión de una porción de los 531 metros cuadrados de la finca colindante, que está inmatriculada. En concreto de la parte de la parcela 103 de la Urbanización (...) de Valencina de la Concepción, en la que se ubican los depósitos para el suministro de agua potable a todas las parcelas de la segunda fase de la urbanización. Dicha circunstancia es confirmada por el propio recurrente en los dos escritos de interposición del recurso cuando declara: «el Sr. L. viendo que esa parcela nadie la iba a comprar, nos insistió en comprar también la parcela 103, haciéndonos una rebaja del precio, inscribiendo toda la parcela 103. A excepción de la superficie del antiguo depósito y las casetillas de control del agua». Por tanto, el escrito de interposición del recurso no es

coherente en este sentido, puesto que excluye del objeto de la escritura de compraventa por la que se adquiere la finca 4.218 de Valencina de la Concepción la superficie de la parcela 103 sobre la que se ubican los depósitos e instalaciones para el suministro de agua y aporta una georreferenciación que las incluye. Alegando, además el registrador, que dicha superficie está delimitada mediante vallados de separación, lo que puede fácilmente comprobarse mediante la visualización de la cartografía catastral superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente. Estaríamos, por tanto, ante una posible inexactitud catastral, que requeriría la aportación de la georreferenciación alternativa de la finca 4.218 incluyendo la porción del terreno que constituye el norte de la parcela catastral con referencia catastral: 8238041QB5483N0001SW, hasta el vallado de delimitación de los depósitos de agua. Dicha porción de terreno también tiene una forma triangular, como alega la recurrente que es de su propiedad y posesión pacífica desde que adquirió la finca.

12. El registrador alega también que, de inscribirse la rectificación de superficie, se estaría alterando la realidad física amparada por el folio registral cuando se practicó el asiento de adquisición del dominio de la finca 4.218 de Valencina de la Concepción, que habla de la parcela 102 y parte de la 103. Ello contravendría la doctrina de esta Dirección General sobre los excesos de cabida, fijada en Resoluciones como la de 15 de junio de 2017, que alega el registrador, cuando declara en su fundamento de Derecho tercero: «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».

Y 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. Ello 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.

13. Entiende, además, el registrador que pudiendo alterar la realidad física de la finca, a la vez, podría estar encubriendo un acto de modificación de entidad hipotecaria pues, si se admitiera la inscripción, se podría estar agrupando con la finca inscrita otra porción de finca, sin que previamente la misma hubiere sido segregada de su matriz, lo que se opone a la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 2 de febrero y 8 de abril de 2000. Dicha circunstancia también se confirma atendidas las circunstancias del presente caso, puesto que se estaría detrayendo de la finca matriz de la división horizontal la superficie destinada a los depósitos e instalaciones destinados al suministro de agua, sin consentimiento de la comunidad de propietarios, sin título causal que lo fundamente y sin la consiguiente licencia de segregación. Dicha circunstancia se confirma en el escrito de interposición del recurso cuando la recurrente declara: «El Catastro retrotrae los metros hacia la parcela 103, quedando los metros no inscritos en el llamado triángulo. Al desaparecer el depósito y sabiendo que había que inscribir los metros que faltaban y teniendo ya la información, es

cuando solicitamos registral los metros que faltan y que supuestamente, no sabemos si la medición era correcta ya que fueron los peritos los que midieron la parcela 103». Por tanto, la venta de parte de la parcela 103 por parte del promotor se hizo, posiblemente, sin rectificar el título de la división horizontal de la urbanización, es decir, sin modificar la planimetría de la parcela 103. Es decir, se segregó de hecho parte de la parcela 103 y se vendió a los transmitentes de los recurrentes, excluyéndose, precisamente de la parcela 103, la parte de superficie destinada a los depósitos e instalaciones de suministro de agua, sin que catastralmente se diese de alta esa situación, por lo que la parcela 103 continuo con la realidad física resultante de la urbanización. Esta circunstancia determina que estemos fuera del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria al estar alterándose la realidad física de la finca 4.218, tal y como la ampara el folio registral.

14. Por todo lo anterior, el registrador concluye que hay un conflicto latente sobre la delimitación del lindero de la finca, puesto que, no siendo su delimitación pacífica, entiende que debe acudir al expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o se acuda a la vía judicial. Ello resulta conforme con la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 29 y 30 de noviembre de 2023, de las que resulta que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente. Y eso es lo que ocurre en el presente caso. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de diciembre de 2023, el recurso contra la calificación registral negativa no es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia.

15. Respecto a las alegaciones de la recurrente relativas a la falta de estado activo o inactivo de los depósitos y suministro de agua en nada afecta a la cuestión que se dirime en el presente expediente, que es la titularidad de la superficie del terreno sobre la que se ubican los mismos, según resulta de la documentación obrante en el expediente. En cuanto a la geometría de la parcela 103 de la urbanización, que resulta del Catastro no se corresponde con la que resulta del Registro, puesto que la parcela 103 se «divide» en dos partes, la que se vende junto con la parcela 102 y la destinada a los depósitos e instalaciones para el suministro de agua, como reconoce el propio recurrente. Por tanto, como declara la Resolución de esta Dirección General de 30 de marzo y 3 de julio de 2023 los pronunciamientos registrales tienen prevalencia sobre los catastrales, por lo que la geometría catastral de la parcela con referencia catastral 8238041QB5483N0001SW no puede imponerse como descripción de la finca, sin más, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad. Por ello, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona la Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad. En el presente caso, es evidente que estamos ante uno de los supuestos en los que se requiere la aportación de una georreferenciación alternativa.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por existir indicios suficientes de existencia de una contienda latente sobre la delimitación del lindero entre la finca 4.218 y la finca matriz de la división horizontal lindante por el este, que solo puede resolverse mediante el expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, si hubiere acuerdo, a lo que hay que añadir la posibilidad de solicitar la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, aportando la georreferenciación alternativa que englobe la parcela 102 y la parte de la 103 con exclusión de la superficie destinada a los depósitos e instalaciones para el suministro de agua, con nuevo trámite de notificaciones, o bien mediante el correspondiente juicio contradictorio, cuando no haya acuerdo pacífico sobre la delimitación del lindero.

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