

La presunción de exactitud del catastro. Georreferenciación

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid (España)
an.medrano@poderjudicial.es | <https://orcid.org/0000-0003-4740-6836>

Enunciado

Mediante escritura pública de herencia y segregación otorgada el día 26 de abril de 2022 ante el notario de Oviedo, don Luis Ignacio Fernández Posada, con el número 1.609 de protocolo, las hermanas doña M. P. y doña M. B. R. G. S., los hermanos don V. A., don M. A. S. G. y doña M. J. F. G., «en su propio nombre, y además [...] en nombre representación de su hija [...] doña C. S. F.», completando su representación, como defensora judicial, doña M. A. C., procedieron a inventariar, aceptar y adjudicar la herencia de don V. G. G. Entre otras operaciones particionales, los comparecientes, como acto necesario para completar la partición y poder adjudicar la finca en la forma ordenada por el causante, procedieron a segregar la finca registral número 6.962 del archivo común del Registro de la Propiedad de Gijón número 1.

La finca se describía como

trozo de terreno procedente de la finca llamada [...] en Gijón; que mide dos mil ochocientos sesenta metros cuadrados aproximadamente. Linda: al norte, con camino de servicio y con la carrera [...] al oeste, en línea de dieciocho metros cincuenta centímetros, con resto de la finca de origen; al este, en líneas de setenta metros sesenta centímetros, un metro setenta y cinco centímetros, y ocho metros doce centímetros, con resto de la finca de origen; y al sur, en líneas de cuarenta y un metros doce centímetros y cuatro metros con otra finca propiedad de Don F. S. B. y Doña M. D. S. M, de la que está separada por un regato de agua. Forma la parcela diez del polígono ciento dieciocho. Sobre dicho terreno existe una casa unifamiliar compuesta de una sola planta destinada a vivienda, que consta de vestíbulo, pasillo, comedor-estar, tres dormitorios, dos cuartos de baño y despensa; y ocupa una superficie cubierta de ciento cuarenta y nueve metros ochenta y tres decímetros cuadrados aproximadamente, y linda por todos lados con la finca donde se halla enclavada teniendo su frente al sur, y destinándose el resto de dicha finca a labor.

Para poder practicar la segregación conforme a la realidad física, se actualizaba su descripción, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral con el correspondiente informe catastral de validación técnica de resultado positivo, en el que se decía que la finca tenía una medición de 3.021 metros cuadrados, con arreglo a los cuales se practicaría la segregación.

De ella se segregaba, con la correspondiente licencia de segregación, la siguiente porción:

Parcela 2: Sita en [...] en Gijón. Tiene una superficie de parcela neta de 998 metros cuadrados. Sus linderos son los siguientes: Norte: resto de la parcela matriz de la que procede. Sur y suroeste: Parcela 07, 7117007TP8271N0001PQ. Noroeste: Camino [...].

Y quedando la finca resto, tras la segregación practicada, y habida cuenta la medición topográfica efectuada, descrita así:

Trozo de terreno procedente de la finca llamada [...] en Gijón; que mide 2.023 metros cuadrados aproximadamente. Linda: Norte: Camino [...]. Suroeste: Parcela 2 segregada de esta. Este: Parcela 39, 7117039TP8271N0001PQ. Parcela 06, 7117006TP8271N0001QQ. Parcela 46, 7117046TP8271N0000XM. Y oeste: Camino [...]. Sobre dicho terreno existe una casa unifamiliar compuesta de una sola planta destinada a vivienda, que consta de vestíbulo, pasillo, comedor-estar, tres dormitorios, dos cuartos de baño y despensa; y ocupa una superficie cubierta de ciento cuarenta y nueve metros ochenta y tres décímetros cuadrados aproximadamente, y linda por todos lados con la finca donde se halla enclavada teniendo su frente al sur, y destinándose el resto de dicha finca a labor.

Según el registro, la finca 6.962 del archivo común, código de la finca registral: 3302600044368, inscrita en el folio 226 del libro 1151 del archivo común, adquirida por compra por los causantes, que procedía por segregación de otra mayor, tiene una superficie de 2.860 metros cuadrados, determinándose sus linderos con referencia a metros lineales, tal y como así se describe en la propia escritura respecto de las fincas colindantes. Sobre dicha finca, los esposos causantes declararon en construcción una casa unifamiliar compuesta de una sola planta destinada a vivienda.

Ahora de la medición topográfica que se tuvo en cuenta para la parcelación que se dirá, resulta que actualmente su superficie es de 3.021 metros cuadrados.

En la escritura comparecen los herederos de los citados causantes, quienes aceptan las citadas herencias, y como acto necesario para adjudicar la finca inventariada como n.º 7, única radicante en esta demarcación hipotecaria, manifiestan que han solicitado, previa medición topográfica de la finca, la pertinente licencia del Ayuntamiento de Gijón, la cual les fue concedida por Resolución de 5 de enero de 2021, y en virtud de la misma proceden

a parcelar la finca en dos independientes, mediante la segregación de la finca registral n.º 6.962 de una porción de terreno de 998 metros cuadrados –parcela 2–, quedando por tanto, después de tal segregación, un resto de finca matriz, la cual, habida cuenta la reciente medición topográfica efectuada, mide 2.023 metros cuadrados.

La necesidad de tal operación de modificación hipotecaria viene dada porque la causante, doña M. A., en su testamento había legado a una de sus hijas, M. P., previa división o segregación, una porción de la finca citada, equivalente al 66,95 % de la total superficie de la finca, que deberá incluir sobre sí la vivienda unifamiliar allí edificada, y en comunidad con sus hermanos M. B., V. A. y M. A., una cuarta parte indivisa a cada uno de ellos sobre la restante superficie de la referida finca, sin inclusión de edificación alguna.

Puesto que se precisaba la previa rectificación de la superficie de la finca matriz, para acomodarla a la que consta en la licencia, para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados, ya que la notificación a los colindantes es un trámite esencial en los procedimientos de acreditación de un exceso de cabida para evitar que se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, se inició la tramitación del procedimiento registral previsto en el artículo 199 de la LH, con notificación a los titulares colindantes catastrales, que también son registrales en la forma y con el resultado que se indica en el apartado siguiente. Asimismo, se practicó la anotación preventiva por imposibilidad, prevista en el artículo 42-9 de la LH, a los efectos oportunos.

Tres de los cuatro colindantes han presentado sus alegaciones en el Registro de la Propiedad, oponiéndose a la pretensión del titular de la finca, que pretende la inscripción de la segregación en trámite de aceptación y adjudicación de la herencia, por entender que se invaden sus fincas.

¿Debe accederse a la inscripción registral promovida por los aceptantes de la herencia?

Cuestiones planteadas:

- Discrepancias catastro-registro en materia de georreferenciación.
- La preponderancia registral frente a las certificaciones catastrales.
- Jurisprudencia en la materia.

Solución

Examinado el supuesto de hecho y las alegaciones y los documentos con ellas aportados, se observa que tres de los colindantes registrales/catastrales que alegan manifiestan su oposición basándose en una invasión de sus fincas, lo que ratifican con los levantamien-

tos topográficos aportados, cumpliendo la doctrina derivada de varias resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, según las cuales:

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria (LH), 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 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Por tanto, 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 LH y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

Pues bien, efectuada tal comprobación mediante la representación de las coordenadas en la aplicación registral homologada citada, superponiendo los archivos GML tanto de las referentes a las parcelas segregada y resto aportadas por los promotores del expediente, como los de las coordenadas correspondientes a las fincas de los colindantes oponentes aportadas con sus informes topográficos, se observa que los recintos de las fincas se solapan entre ellas o bien en algún caso dejan huecos entre ellas, supuesto no posible, ya que además todos ellos son colindantes catastrales entre sí y así: la finca matriz con referencia catastral 7117004TP8271N0001YQ solapa con la parcela catastral 7117039TP8271N0001PQ, en un área de 41,56 metros cuadrados; con la parcela catastral 7117006TP8271N0001Q, en un área de 14,83 metros cuadrados; con la parcela catastral 7117046TP8271N0000XM, en un área de 4,10 metros cuadrados; y con la parcela 7117007TP8271N0001PQ colindante; según su representación gráfica aportada implica un desplazamiento del lindero catastral y existe un hueco entre ellas lo que no es posible por razón de su colindancia.

En el presente caso resultan fundadas las dudas en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan

corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente las siguientes circunstancias:

- a) Si bien el conjunto de todas las fincas representadas respeta el perímetro catastral, ello se hace a costa de atribuir una representación gráfica a las fincas colindantes sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 20 de la LH): la representación gráfica alternativa aportada comprende no solo la finca objeto del documento, sino también, a tenor de los informes técnicos aportados, las colindantes.
- b) La existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos, tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones de los titulares colindantes, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de las fincas propuesta por el recurrente. Aunque, 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, ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, más aún cuando tales alegaciones se fundamentan en informe técnico.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, 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 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.

El registrador no está obligado a denegar el procedimiento por la mera oposición de los colindantes, y puede, tras valorarlo debidamente, proceder a la inscripción solicitada, pero cuando lo que se alega es una posible invasión de fincas ya inmatriculadas, y puesto que hay que rectificar previamente la superficie de la finca matriz, para proceder a la inscripción de las fincas resultantes de la segregación, el registrador ha de rechazar la inscripción, si bien, le cabe al promovente del expediente la posibilidad de instar el deslinde conforme al artículo 200 de la LH, bien en escritura pública o bien por la vía de los tribunales de justicia.

Para la inscripción de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación de las fincas, resulta imprescindible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y des-

criptiva cuando el acto inscribible consista en una de esas operaciones, por lo que procede también rechazar la inscripción de la segregación y adjudicación hereditaria en la forma expresada en las escrituras.

Por ello, previa valoración y ponderación de las alegaciones presentadas y la comprobación efectuada en la aplicación registral homologada, se denegó la inscripción de la base gráfica alternativa solicitada respecto de las parcelas afectadas y, en consecuencia, siendo un supuesto de los obligatorios previsto en el artículo 9 de la LH, la inscripción de la operación de parcelación vía segregación solicitada y de su identificación gráfica por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, y como consecuencia de ello la inscripción de la adjudicación de la parcela segregada y del resto a favor de legataria y herederos respectivamente en la forma realizada en la escritura.

El artículo 9 de la LH, en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de... segregación.

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

Y conforme a la doctrina derivada de las diferentes resoluciones reseñadas:

Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Ha reiterado este centro directivo que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial, por ello en el presente caso debe valorarse la existencia de una georreferenciación contradictoria aportada sobre la delimitación de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Cuando la delimitación gráfica de la finca no es pacífica, ni el registrador en el momento de calificar, ni mucho menos la dirección general en sede de recurso, puede resolver el conflicto entre los colindantes, pues dicho conflicto, en su caso, deberá ser resuelto por los tribunales. 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 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. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la LH).

Ciertamente, los datos del catastro se presumen exactos, en los términos de la legislación del catastro, pero ello debe entenderse sin perjuicio de los pronunciamientos registrales, que en cualquier caso tienen preferencia (cfr. artículo 2 del texto refundido de la Ley de catastro inmobiliario), los cuales hablan de la existencia de un regato delimitador de la finca objeto del expediente con las colindantes por el este, que no se aprecia en la georreferenciación aportada.

La propia reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 junio, parte de la posible inexactitud de los datos catastrales, permitiendo el uso de georreferenciaciones alternativas a la catastral, en caso de inexactitud de esta. Es decir, para destruir esa presunción de exactitud basta la alegación del colindante en la que declare que hay perturbación en la delimitación de su finca o parcela.

Por otro lado, el alta de la alteración catastral no produce ningún efecto jurídico, al carecer el catastro de la función de control de legalidad, que en el campo inmobiliario corresponde a los registradores de la propiedad, al ejercer su función de calificación registral.

Por lo que, para destruir esa presunción de exactitud basta, a efectos catastrales, la oposición de colindante, a diferencia de lo que ocurre en ámbito registral, donde la oposición de los colindantes ha de ser valorada, por el registrador, al ejercer su función registral, como reiteradamente ha declarado esta dirección general.

Ello implica que el alta en el catastro de una subsanación de discrepancias, al amparo del artículo 18 del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, no produce efecto registral alguno si presentado el correspondiente título en el registro, no se produce la inscripción, al calificar negativamente el registrador la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación, una vez valoradas las alegaciones de los colindantes notificados.

Solo esa inscripción produciría el efecto de la legitimación registral, a la que se refiere el artículo 10.5 de la LH, único principio que determina la inversión de la carga de la prueba en juicio, a diferencia de lo que afirma el recurrente en su escrito de interposición del recurso.

Debe recordarse que la certificación catastral no constituye un título de propiedad.

Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, 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. Por ello, es inexacta la afirmación del recurrente cuando afirma que la notificación a los colindantes no era necesaria en el presente caso. Lo era en la medida en que la registradora, al observar en la aplicación homologada ciertas incoherencias al superponer la georreferenciación alternativa aportada con la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, decide notificar a los colindantes.

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 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.

Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora en su calificación o esta dirección general en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, arts. 9, 10.5, 20, 198, 199, 200 y 201.
- Real Decreto legislativo 1/2004 (TR Ley de catastro inmobiliario), arts. 2 y 18.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de noviembre de 2021, 1 de marzo de 2022, 5 de abril de 2022 y 29 de junio de 2022.