

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2306 *Resolución de 12 de enero de 2022, 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 Reinosa, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acuerda suspender la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada.*

En el recurso interpuesto por don J. L. D. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Reinosa, don Carlos Soto Carranceja, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acuerda suspender la inscripción de la georreferenciación alternativa solicitada.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita por don J. L. D. A., como titular registral de la finca registral número 15.468 del Ayuntamiento de La Hermandad de Campoo de Suso, con una superficie inscrita de 30 áreas, se solicitó la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los efectos de completar la descripción literaria de la finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, aportando una georreferenciación alternativa a la catastral con una superficie de 2.984 metros cuadrados.

II

Presentada el día 23 de junio de 2021 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Reinosa, y tras la oportuna tramitación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 475 Diario 73.

Finalizado el plazo de alegaciones, y examinadas las mismas junto con la documentación aportada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada presentada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Con fecha 23 de junio de 2021 se presentó en este Registro de la Propiedad instancia privada suscrita por Don J. L. D. A., como titular registral de la finca 15.468 del Ayuntamiento de La Hermandad de Campoo de Suso, en virtud de la cual se solicitó la iniciación del procedimiento regulado en el artículo 199 LH a los efectos de completar la descripción literaria de la finca, acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie.

2. A tal efecto, se aportó una representación gráfica alternativa, la cual generó un informe de validación gráfica de resultado negativo con CSV: (...), verificable en la Sede Electrónica de Catastro.

3. De conformidad con el mencionado artículo de la Ley Hipotecaria, se procedió a notificar a todos los titulares de las fincas colindantes afectadas, dándoles un plazo de 20 días desde la recepción de la notificación a los efectos de que pudiesen formular las alegaciones que tuviesen por conveniente.

4. Enviadas las comunicaciones previstas en el citado artículo 199 de la L.H., se han recibido alegaciones por parte de J. S. T. P., como heredero de J. S. T. M., titular de la finca registral colindante 19.147, y de E. G. D., titular catastral de la 296 del polígono 56, de las que resulta una posible invasión de las fincas de su titularidad, acompañando al efecto el primero, una nota simple de este registro de la finca registral 19.147 y consulta catastral descriptiva y gráfica de la parcela 297 del polígono 56 y el segundo, certificación catastral descriptiva y gráfica de parcela 296 del polígono 56.

Fundamentos de Derecho:

1. La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria introdujo un nuevo procedimiento hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los Registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, como ocurre en el presente caso, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas resoluciones, como las de 28 de marzo o 30 de abril de 2019, que, a su vez citan otras de 22 de abril, ocho de junio y diez de octubre de 2016, señala que “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 ‘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”.

Por tanto, las dudas que pueda albergar el Registrador 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.

2. En el presente caso, las dudas se centran en una posible invasión de la finca colindante. A este respecto, cabe señalar que, examinado el historial registral de todas las fincas afectadas, así como la ortofoto del PNOA, accesible a través de la Sede Electrónica de Catastro, resulta evidente una invasión casi total de la finca colindante por el lindero oeste, que es la registral 19.147 del municipio de La Hermandad de Campos de Suso, la cual, además, tal y como resulta de las fotografías, está cerrada perimetralmente con muro y arbustos, al igual que la 18.468.

La representación gráfica alternativa presentada a inscripción, que, como se ha señalado anteriormente, cuenta con un informe de validación gráfica negativo emitido por la Dirección General del Catastro por invadir la parcela catastral colindante por el oeste, pretende pasar de una superficie en catastro de 2.131 metros cuadrados (correspondientes a la parcela 298 del polígono 56, señalada por el promotor del expediente para localizar la finca en la cartografía catastral) a una de 2.984 metros

cuadrados, es decir, una diferencia de 853 metros cuadrados, que coincide casi exactamente con la superficie registrada de la finca 19.147 (9 áreas). Al mismo tiempo, se da la circunstancia de que, según el registro, esta finca linda por el este con V. M., quien aparece como titular originaria de la finca 15.468 en su inscripción primera. Todo lo cual, junto con las alegaciones de otro colindante en el mismo sentido, hacen dudar seriamente de la realidad de la identificación gráfica de la finca, no pudiendo ser atendidas los argumentos del promotor del expediente relativos a un error de la cartografía de catastro.

De acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante una calificación negativa de la base gráfica, cabe la posibilidad de instar un eventual expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la misma, si bien, de no llegar a un acuerdo, la solución a tal problema sólo puede venir de los Tribunales de Justicia y no del Registro de la Propiedad.

En consecuencia, por todo lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, entendiéndose, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a la que se refiere dicho artículo.

Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán (...)

Esto documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Soto Carranceja registrador/a de Registro Propiedad de Reinosa a día nueve de septiembre del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. D. A. interpuso recurso el día 19 de octubre de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. J. S. T. P., como heredero de J. S. T. P., titular de la finca registral colindante 1914, presenta su alegación acompañada de nota simple de dicha finca registral y certificación descriptiva y gráfica de la parcela 297 del polígono 56. En la nota simple (...) dicha finca viene descrita con una superficie de nueve áreas (o 900 m²), en la consulta catastral (...) la parcela catastral tiene una cabida de 1066 m². Un exceso de cabida del 18,44 %.

E. G. D., titular de la parcela catastral 296 del polígono 56. presenta su alegación acompañada únicamente de certificación descriptiva y gráfica de la parcela 296 del polígono 56. con una cabida de 2730 m² según consulta catastral (...). De dicha parcela ya se había solicitado nota simple de la finca 19470 al registro de la propiedad por geolocalización con fecha 4 de noviembre de 2020 (...). adjuntándose a la solicitud de inscripción de RGA. en la que dicha finca viene descrita con una superficie de 10 áreas (o 1000 m²). Un exceso de cabida del 173,00 %.

La finca de la que soy titular, la 15468. tiene una superficie registrada de 30 áreas (3000 m²). En la representación actual catastral, es la parcela 298 del polígono 56 (...). Es la objeto de la solicitud de inscripción de RGA por ser errónea la actual superficie catastral de 2131 m². Un defecto de cabida del 28,97 %.

Segundo. La finca registral 19470 (parcela catastral 296 del polígono 56) no es colindante por el sur con la finca registral 14447 (...) (parcela catastral 326 del polígono 56), tal y como puede contrastarse en las notas simples antes mencionadas y en los antecedentes del registro. En cambio, en la cartografía catastral aparecen como colindantes.

La finca registral 15468 (parcela catastral 298 del polígono 56) es colindante por el norte con la finca registral 224 (parcela catastral 294 del polígono 56) tal y como puede

contrastarse en los antecedentes del registro. La finca registral 15468 linda al norte con I. P., que fue titular registral de la finca 224 en tiempos pretéritos. En cambio, en la cartografía catastral no aparecen como colindantes.

La finca registral 19147 (parcela catastral 297 del polígono 56) que tiene como titular actual a J. S. T. M., antes J. J. A. O. y mucho antes a E. O., no linda por el norte con la finca registral 224 (parcela catastral 294 del polígono 56) tal y como puede contrastarse en los antecedentes del registro. En cambio, en la cartografía catastral aparece como colindante.

El titular catastral actual de la parcela catastral 295 del polígono 56 son los herederos de J. J. A. O. Esta parcela y la finca registral 19147 (parcela catastral 297 del polígono 56) han sido del mismo titular en el pasado hasta la escritura de sucesiones que motivó la inscripción 4.^a Que ambas fincas son colindantes lo podría haber comprobado el registrador fácilmente examinando las escrituras que motivaron la inscripción 4.^a de la finca registral 19147, a las que yo no puedo acceder.

Tercero. Se aporta el informe de validación gráfica negativo emitido por la Dirección General de Catastro en el que se la superficie de la representación gráfica georreferenciada alternativa en comparación con la superficie registrada de la finca 15468 es del -0.57 %. por lo que se puede decir que hay correspondencia gráfica por ser esta diferencia es mucho menor del 10 %.

Cuarto. La superficie de la representación gráfica georreferenciada alternativa tiene plena coincidencia con la superficie foto-interpretada de la ortofoto PNOA 2010 (...) del Instituto Geográfico Nacional, así como con todas las demás.

Quinto. De la foto-interpretación de la ortofoto PNOA 1956-57 (...) del Instituto Geográfico Nacional se obtienen los siguientes datos:

1. La finca registral 19470 (parcela catastral 296 del polígono 56) tiene su servidumbre de paso por la parcela catastral 342 del polígono 56 y una superficie aproximada de 1900 m².

2. La parcela catastral 295 del polígono 56 linda al sur con dos fincas. Con la 19470 presenta un lindero marcado, en cambio con la 19147 no.

3. La superficie de la finca registral 19147 es de aproximadamente 1000 m², no presenta lindero marcado al norte con la parcela catastral 295 del polígono 56. Ambas fincas han sido del mismo propietario en el pasado, por eso en la ortofoto no se observa lindero, la explotación de las mismas se realizaba conjuntamente con independencia de que fueran dos fincas distintas.

4. La finca registral 19470 (parcela catastral 296 del polígono 56) tiene una superficie aproximada de 3000 m² y linda al norte con la finca registral 224 (parcela catastral 294 del polígono 56).

Sexto. La superficie de la representación gráfica georreferenciada alternativa tiene plena coincidencia con la superficie representada en la cartografía histórica catastral descatalogada del año 2001 (...) a escala 1:5000.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al regular la inscripción gráfica, establece la posibilidad por parte del registrador de utilizar, con carácter meramente auxiliar, cuantas representaciones gráficas disponibles sean precisas para establecer las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, siempre que estas sean debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medioambiente.

Segundo. Como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, el hecho de que el informe de validación gráfica sea negativo solo indica que la RGA no se podrá insertar directamente al Catastro, pero este hecho no impedirá que, si la calificación es positiva por parte del registrador y tras la tramitación

del necesario procedimiento registral, pueda realizarse la inscripción en el Registro. Por tanto, la consecuencia de que el resultado del informe de validación sea negativo no debe conllevar, solo por este hecho, la denegación de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Tercero. Conforme a la regulación legal, y como recuerda la DGRN, el registrador no puede denegar la inscripción pretendida por el promotor por el simple hecho de que se haya formulado oposición por los colindantes.

En el presente caso, el registrador no ha valorado la falla de correspondencia entre la representación gráfica catastral actual de las tres fincas registrales (19470, 19147 y 15468) y la descripción literaria de las mismas, que todas tienen diferencias de cabida superiores al diez por ciento y discrepancias en colindantes que son incompatibles con la representación gráfica catastral actual.

Además, el registrador solo basa la suspensión en una sola ortofoto del PNOA. la oposición de particulares e informe de validación gráfica negativo. Respecto de la ortofoto del PNOA, la más reciente publicada en la Sede Electrónica del Catastro, indican el registrador que ambas fincas están cerradas perimetralmente. El cierre perimetral al que se refiere el registrador no coincide ni con la realidad ni con el de los perímetros de las fincas catastrales. En concreto la parcela catastral 297 del polígono 56 ni siquiera coincide con ese supuesto cerramiento, hay un error más que evidente que se observa fácilmente superponiendo la ortofoto con la cartografía catastral [sic]. En cambio la superficie representada en la RGA a inscribir, coincide en todo su perímetro con el cerramiento que no ha variado en los últimos 65 años, tal y como puede observarse en la serie histórica del PNOA y en las cartografías descatalogadas del catastro. Es solo a partir de 2014 cuando aparece un nuevo cerramiento, a mi entender, una subdivisión por motivos de explotación dentro de una misma finca registral y por tanto dentro de la superficie de la RGA, nuevo cerramiento que ahora se pretende pasar por linde, que además es incompatible con los linderos descritos en la descripción literal de las fincas. Respecto de la oposición de los colindantes, indicar que solo vienen justificadas con certificaciones catastrales, y que es del todo inaudito, intentar justificar que no hay un error catastral, con una certificación catastral. Por último, del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, el que sea negativo, solo indica que previamente a la incorporación al catastro la RGA. debe hacerse una subsanación catastral en las fincas colindantes, lo esperado, pues como se ha indicado en varias ocasiones, la RGA propuesta trata de corregir dicho error catastral.

Por todo lo anteriormente expuesto, resulta evidente que la finca registral 19470, que presenta un exceso de cabida del 173% y que no es colindante por el sur con la Finca registral 14447 invade la casi totalidad de la finca 19147. Al mismo tiempo, se da la circunstancia de que en la ortofoto del PNOA 1956-57 la finca registral 19470 linda al norte con la parcela catastral 295 del polígono 56 en solo algo más de la mitad del linde sur de la misma, con un lindero de separación fuertemente marcado.

A su vez, resulta también evidente que la finca registral 19147, que presenta un exceso de cabida del 18,44% y que no es colindante por el norte con la finca registral 224, invade a la finca registral 15468 en una superficie de 853 m². Al mismo tiempo, se da la circunstancia de que la finca registral 19147, en la ortofoto del PNOA 1956-57 aparece con una superficie aproximada de algo más de 800 m² dentro de la actual parcela catastral 296 del polígono 56, lindando al este con mi finca registral 15468 justo en el límite propuesto en la RGA, lindando al sur con la finca registral 14447 (parcela catastral 326 del polígono 56) y lindando al norte con la parcela catastral 295 del polígono 56, en perfecta concordancia con la descripción literaria de la misma que aparece en el registro.

En consecuencia, con todo lo anterior indicado, la representación gráfica alternativa aportada de la finca registral 15468 se corresponde con la descripción literaria de la finca, tanto en colindantes como en cabida, con una diferencia menores del 1%, coincide con la representación catastral previa descatalogada y con la [sic] superficies foto-interpretada de toda la serie histórica del PNOA.

Por todo lo anteriormente expuesto.

Solicito:

Se proceda a la revisión de la calificación del Registrador del Registro de la propiedad de Reinosa. hoy recurrida, efectuándose la correspondiente Inscripción.»

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de octubre de 2021, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero y 22 de noviembre de 2021.

1. El titular de una finca con una superficie registral de 3.000 metros cuadrados solicita, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, inscribir su georreferenciación alternativa con una superficie de 2.984 metros cuadrados.

Tramitado el procedimiento, el registrador suspende la inscripción por tener dudas, o incluso convicción, sobre la posible invasión de finca colindante, fundamentadas en los siguientes indicios:

- Que el titular registral de la finca colindante 19.147, aportando nota simple y consulta catastral, formula oposición alegando invasión de su finca registral.
- Que el titular catastral de la parcela 296 del polígono 56, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica, formula oposición alegando invasión de su parcela.
- Que, examinado el historial registral de todas las fincas afectadas, así como la ortofoto del PNOA, accesible a través de la Sede Electrónica de Catastro, para el registrador resulta evidente una invasión casi total de la finca colindante por el lindero oeste, que es la registral 19.147 del municipio de La Hermandad de Campoo de Suso, la cual, además, tal y como resulta de las fotografías, está cerrada perimetralmente con muro y arbustos, al igual que la 15.468.
- Que la georreferenciación alternativa pretende pasar de una superficie en Catastro de 2.131 metros cuadrados (correspondientes a la parcela 298 del polígono 56, señalada por el promotor del expediente para localizar la finca en la cartografía catastral) a una de 2.984 metros cuadrados, es decir, una diferencia de 853 metros cuadrados, que coincide casi exactamente con la superficie registrada de la finca 19.147 (9 áreas)
- Que, según el Registro, esta finca 19.147 linda por el este con doña V. M., quien aparece como titular originaria de la finca 15.468 en su inscripción 1.^a

El promotor del expediente recurre alegando, en síntesis, que el registrador no puede denegar la inscripción pretendida por el promotor por el simple hecho de que se haya formulado oposición por los colindantes; que el cierre perimetral al que se refiere el registrador no coincide ni con la realidad ni con el de los perímetros de las fincas catastrales; que la oposición de los colindantes solo vienen justificadas con certificaciones catastrales; que, a su juicio, es la finca registral 19.147 la que invade a su finca registral 15.468 en una superficie de 853 metros cuadrados, y que la representación gráfica alternativa aportada de la finca registral 15.468 se corresponde con la descripción literaria de la finca, tanto en colindantes como en cabida, con una diferencia menor del 1%, coincidente con la representación catastral previa descatalogada y con la superficie foto-interpretada de toda la serie histórica del PNOA.

2. Conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

3. En el presente caso, no es cierta la alegación del recurrente de que el registrador haya denegado la inscripción pretendida «por el simple hecho de que se haya formulado oposición por los colindantes».

Antes al contrario: el registrador ha expresado y detallado, véase más arriba, cuáles son los indicios y datos, esto es, los «criterios objetivos y razonados» en los cuales fundamenta su convicción propia, para apreciar que «resulta evidente una invasión casi total de la finca colindante por el lindero oeste, que es la registral 19.147», la cual finca el propio recurrente reconoce ser colindante con la suya (registral 15.468) aunque dicho recurrente sostenga que la invasión se produce a la inversa.

El único dato reseñado por el registrador que no resulta relevante para fundamentar tales dudas o convicción de invasión es el relativo a la oposición del titular catastral de la parcela 296 del polígono 56, pues del informe de validación técnica catastral aportado por el promotor y que consta en el expediente, resulta que dicha parcela 296 no se encuentra en modo alguno afectada por la georreferenciación pretendida, sino que las

afectadas son la 297 (parcialmente) y la 298 (totalmente), como se aprecia en el siguiente extracto:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: DY5EMJXBJJFEN47Y

Parcelas catastrales **afectadas**



39032A05600298



39032A05600297

Referencia Catastral: 39032A05600298
Dirección Polígono 56 Parcela 298
HERMANDAD DE CAMPOO DE SUSO [CANTABRIA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 39032A05600297
Dirección Polígono 56 Parcela 297
HERMANDAD DE CAMPOO DE SUSO [CANTABRIA]

AFECTADA PARCIALMENTE
Superficie afectada: 853 m2
Superficie restante: 213 m2

Pero ya sea porque se trate de un error puntual de la nota de calificación (al expresar parcela 296 cuando quizá quiso decir parcela 298), o porque no habiendo error en el número de parcela indicado haya de prescindirse de la relevancia de este extremo concreto de la nota de calificación, lo cierto es que los restantes indicios y datos que se expresan en la nota de calificación resultan mucho más que suficientemente fundados para suspender la inscripción de la georreferenciación pretendida, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por posible (evidente según el registrador) invasión de la finca registral colindante por el oeste.

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

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

Madrid, 12 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.