

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13557 *Resolución de 20 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don J. M. H. A., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, doña Mónica Encarnação Comadira, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 24 de enero de 2020, don J. M. H. A., titular de la finca registral 13.004 del término de Aguilar de Campoo, solicita la rectificación de su cabida y la inscripción de representación gráfica georreferenciada.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Se suspende la inscripción de las Bases Gráficas solicitada en el precedente documento, al haberse aportado alegaciones en el Registro de la Propiedad por varios colindantes, cuyas fincas se hallan debidamente inscritas bajo los números registrales 13.006 y 13.007 de Aguilar de Campoo, al existir dudas fundadas en la identidad de la finca de este número pudiendo invadir las fincas colindantes anteriormente relacionadas, por lo que se trae a colación la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de Marzo de 2018 de la que resulta que la oposición de un colindante registral que puede verse perjudicado, da lugar a un conflicto; que debe resolverse por acuerdo entre las partes o en su defecto, y a instancia de los interesados a través del Juzgado correspondiente al Distrito hipotecario.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación cabe (...). Cervera de Pisuerga a cinco de junio del año dos mil veinte. El Registrador. Firmado: Mónica Encarnação Comadira».

III

Aportada documentación complementaria, se emite una nueva calificación en los términos siguientes: «Denegación de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 13.004, al folio 69 del tomo 1.508 CON CRU 34004000008285: Fundamentos de Derecho: Artículos 9, 10, 198, 199 de la Ley Hipotecaria; La Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6/04/2016 y 27/11/2019.

Se presenta en el Registro Sentencia 37/19 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Cervera de Pisuerga en la que se desestima la acción de deslinde,

amojonamiento y acción reivindicatoria interpuesta por Don D. P. P. como titular de la parcela 19 del polígono 109 de Aguilar de Campoo contra los titulares de la parcela 16 del mismo polígono acompañada de medición técnica y solicitando la georreferenciación e incorporación del exceso de cabida de la parcela 16 conforme a dicha medición. Se discute en el procedimiento el lindero Sur de la parcela 19 que, según los planos de Concentración Parcelaria, consiste en un camino que, declara la Sentencia, nunca se llegó a ejecutar. Como consecuencia de ello, los demandados vallaron su finca invadiendo no solo el camino sino también parte de las parcelas 19, 18 y 12 del mismo polígono respecto de lo fijado en los planos de Concentración Parcelaria.

Sin entrar en el fondo de la Sentencia presentada, ésta declara únicamente la inexistencia del camino público trazado por Estructuras Agrarias, sin que este organismo se haya pronunciado ni manifestado en el juicio, así como el hecho de que por esa inexistencia, la parcela 16 se adentra 324 metros en la parcela 19.

Este procedimiento judicial solo afecta a dos concretas parcelas colindantes entre sí y el fallo de la Sentencia fija los criterios básicos conforme a los cuales ha de efectuarse el deslinde relativo entre ambas, pero no juzga ni prejuzga cuáles sean los restantes linderos de cada una de estas dos fincas objeto del procedimiento con respecto a las restantes fincas colindantes, propiedad de terceros que no han sido parte en el procedimiento.

Por lo tanto, es un supuesto en el que el deslinde no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, sino que se limita o contrae a una parte determinada, en concreto a la linde que separa estas dos concretas parcelas objeto del procedimiento judicial.

Si además, se desea inscribir la completa delimitación georreferenciada de cada parcela por todos sus puntos cardinales. Será preciso aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada o la representación georreferenciada alternativa -que se ha aportado- y tramitar el correspondiente procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para dar intervención y proteger los derechos de terceros colindantes que no han sido parte en el procedimiento judicial de deslinde meramente parcial o relativo entre dos fincas concretas.

Tramitado el mencionado procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria se han presentado alegaciones formuladas por la Junta Vecinal de (...) por invasión de la finca de su propiedad, la parcela 18 del polígono 109, bien de dominio público inalienable, inembargable e imprescriptible.

La Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el Registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre a posible invasión del dominio público. Dudas que resultan justificadas al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Entidad Local a la inscripción de la representación gráfica. Cervera de Pisuerga a 01/07/2020. Firmado: Mónica Encarnação Comadira».

IV

Don J. M. H. A. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 16 de julio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 21 siguiente, en el que alega lo siguiente: Que notificada primeramente el día 22 de junio de 2020, calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga de fecha 5 de junio de 2020 y posteriormente notificada con fecha 3 de julio de 2020 la denegación de fecha 1 de julio de 2020 de la incorporación de la representación georreferenciada de la finca registral 13.004 con CRU 34004000008285, y por no estar conforme con dichas

decisiones, conforme a lo prevenido en el artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer recurso, en base a los siguientes hechos:

Primero. *Solicitud de rectificación ante el Registro de la Propiedad.*

Por solicitud de fecha 21 de enero de 2020 insté ante el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga la rectificación de cabida e inscripción de la descripción gráfica georreferenciada de la finca registral 13.004 con CRU 34004000008285, o finca 16 del polígono 109 de Aguilar de Campoo.

Adjunto señalado como documento n.º 1, copia de la solicitud de fecha 21 de enero de 2020, con la documentación acompañada al mismo.

En aras a la brevedad, me remito en cuanto al hecho que justifica la solicitud instada ante el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga al contenido de referido escrito. Asimismo y en acreditación del hecho, reitero los medios de prueba adjuntados a aquella solicitud,

Segundo. *Alegaciones de colindantes.*

La Registradora de la Propiedad, notificó aquella solicitud a los titulares de predios colindantes al mismo. En este sentido hubo dos escritos de alegaciones:

A. De una parte, las alegaciones de D. D. P. P., titular de la finca registral 13.007 con CRU 34004000393367, o finca 19 del polígono 109 de Aguilar de Campoo. En el Registro de la Propiedad solo obtuve las alegaciones realizadas no así los documentos adjuntados.

Adjunto señalado como documento n.º 2, las alegaciones del Sr. P. P.

B. De otra parte, las alegaciones de Dña. F. A. G. R. en representación de la Junta Vecinal de (...), que es titular de la finca registra' 13.006 o finca 18 del polígono 109 de Aguilar de Campoo. Es también titular del camino público que constituye la finca 9007 que separa la finca 16 de mi propiedad y la 18 de la J. V. que queda al otro lado del camino.

Adjunto señalado como documento n.º 3, las alegaciones de la Presidenta de la J. V. de (...).

Tanto la J. V. de (...) como el Sr. P. P., se opusieron a la rectificación instada.

La titular del Registro de la Propiedad, notificó el día 22 de junio de 2020, calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga de fecha 5 de junio de 2020 y con fecha 3 de julio de 2020 la denegación de fecha 1 de julio de 2020 de la incorporación de la representación georreferenciada de la finca registra] 13.004 con CRU 34004000008285, o finca 16 del polígono 109 de Aguilar de Campoo.

Adjunto señalado como documento n.º 4, la calificación desfavorable y como documento n.º 5, la denegación de la incorporación de la representación georreferenciada de indicada finca.

Oposición del Sr. P. P.

Varias cuestiones:

1. Con carácter previo resulta preciso recordar que, como recoge el escrito de solicitud de rectificación de cabida e inscripción de la descripción gráfica georreferenciada que esta parte presentó al Registro de la Propiedad (vid documento n.º 1, adjunto a este recurso), el Sr. P. P. ejerció acción de deslinde y amojonamiento junto a la reivindicatoria frente al suscribiente y sus hermanas, amparando la misma en una supuesta ocupación por mi padre (a través de la valla levantada en julio de 1989 sin la oposición de ningún colindante) de una porción de terreno que iba desde el trazado proyectado como camino que aparecía en el proyecto de Concentración Parcelaria en la década de los años 80 -pensado para unir la carretera (...) con la finca n.º 18 de la J. V. de (...)- (que el Catastro incorrectamente sigue recogiendo en su planimetría como lindero Norte de nuestra finca) hasta lo que constituía el actual lindero Sur de la parcela n.º 19 (vid. doc. n.º 6 o copia de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca 16

del polígono 109 de Aguilar de Campoo de la que soy titular adjunto al documento n.º 1 de este recurso).

Las acciones ejercitadas determinaron la iniciación de Juicio Verbal n.º 192/18 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cervera de Pisuerga y todos los pedimentos de su demanda fueron desestimados con imposición de costas, por Sentencia n.º 37/19 de aquel Juzgado que, se aporta como doc. n.º 7 adjunto al documento n.º 1 de este recurso.

2. El Sr. P. cuya pretensión fue desestimada, hora ante el Registro de la Propiedad trata de impedir la inscripción de la superficie de un terreno que no se ha alterado desde hace más de 31 años, y realiza las siguientes alegaciones:

2-a) Manifiesta en su hecho primero que, la finca 16 del polígono 109 -que tengo en copropiedad con mis hermanas- deriva de la Concentración Parcelaria (en concreto en la zona de [...], Palencia)- lo que es cierto, para a continuación señalar en su hecho segundo que las fincas 16 objeto de rectificación y la 19 de su propiedad, quedan separadas por un camino de Concentración Parcelaria. Esto último no es cierto porque el camino no es de Concentración Parcelaria sino de la J. V. y es la finca 9007. El Sr. P., en su demanda trató de identificar el camino o finca 9007 con un camino que solo aparece en planos de Concentración Parcelaria y del Catastro, sin embargo, luego reconoció que ese camino nunca se realizó en el terreno donde estaba proyectado, y no se construyó porque muy próximo al mismo discurría otro camino que es el que siempre ha existido en la zona desde tiempo inmemorial que es la finca 9007.

En este sentido la sentencia civil dispone en su página 3, en el antecedente de hecho segundo, «...que la parte demandante hizo las siguientes aclaraciones y rectificaciones: 1.-Que el camino público al que se hace referencia en la demanda, nunca se llegó a ejecutar».

En la página 13 la sentencia civil dispone en su último párrafo que «No obstante dicho título adolece de un defecto el cual es que el camino público que figura en los planos de concentración parcelaria no existe porque no se llegó a realizar tal y como las partes han reconocido en especial la parte actora quien al inicio de la vista rectificó tal hecho...»

2-b) En su hecho tercero, hace referencia al vallado de la finca 16 que, en su día alegó infructuosamente que había sido levantado por mi padre invadiendo su terreno. Al respecto señalar que, en dicho procedimiento civil, se adjuntó un Acta de Presencia y Manifestaciones de fecha 12 de diciembre de 2008, con número de protocolo mil ciento sesenta y cinco, realizada por la notaria de Aguilar de Campoo Dña. Encarnación Fernández Portugal (vid. doc. n.º 2, copia del acta de presencia y manifestaciones, que acompaña al doc. no 1 de este recurso)

En ella se constata la comparecencia de la fedataria pública en la parcela 16 de la hoja 9, al sitio de El Pozo del Ayuntamiento de Aguilar de Campoo a fin de comprobar que las fotografías que le entregaron y se adjuntaron al acta, coincidían con la realidad de lo observado y recogió asimismo las manifestaciones que ante ella realizaron tres personas: 1.-D. E. G. M., vecino de (...), de edad avanzada ya en aquel entonces, conocedor de todas las fincas, antes y después de la concentración parcelaria; 2.-D. J. L. A. A., jubilado y que ostentó la Presidencia de la Junta Vecinal de (...) en fechas de entrega de fincas de concentración parcelaria y durante muchos años. También presencié la colocación del vallado de la finca; y 3.-D. J. A. P. S., labrador en activo en aquel entonces y poseedor de la finca n.º 12 donde desemboca el camino público que discurre entre las parcelas. También fue Presidente de la Junta Vecinal de (...).

Estas personas manifestaron:

1. Que la construcción existente en la finca 16 de la hoja 9, no se levantó en terreno de la junta vecinal.

2. Que D. E. G. M. señala que él formó parte de las personas que fijaron, en su día, los mojones y que éstos no han sufrido ningún desplazamiento respecto a su situación inicial.

3. Que el camino originario está situado al norte de la parcela 16 que discurre de Oeste a Este y se encuentra en desuso.
4. Que el vallado se realizó siguiendo los mojones colocados por los responsables de concentración.
5. Que en ningún momento han existido discrepancias entre los vecinos.

La sentencia del proceso civil en su página 17 párrafo segundo recoge: «En este caso ninguna duda existe de la existencia de buena fe en los demandantes (en realidad demandados conforme a corrección de auto de aclaración) y es que como consecuencia del acuerdo de concentración parcelaria los padres de los demandados procedieron a deslindarla y vallar su parcela. Deslinde efectuado por los ingenieros de concentración parcelaria que permaneció inalterado más de 10 años (desde su levantamiento). Al respecto véase el documento «acta de presencia y manifestaciones» de fecha de 12 de diciembre de 2008, (doc. 18 de la contestación a la demanda) en el que se manifiesta, con ocasión del trabajo encargado a D. M. A. para la identificación y levantamiento planimétrico de su parcela, como consecuencia del Expediente iniciado por el causante de los hoy demandados en relación con el lindero de su parcela a la altura de la finca 18: que los mojones no han sufrido ningún desplazamiento respecto a su situación inicial; que el vallado se realizó siguiendo los mojones colocados por los responsables de concentración en 1988: que en ningún momento han existido discrepancias entre los vecinos.»

Adjunto señalado como documento n.º 6-a, el auto de fecha 26-VI-19 que corregía la sentencia aportada.

2-c) En el hecho cuarto critica el reconocimiento de la usucapión y ella por cuanto, según el Sr. P. P., había dos mojones removidos. Al respecto señalar que hasta ese momento ningún vecino se había opuesto a la configuración de la finca 16 desde que se valló y solo este vecino se ha opuesto cuando la valla llevaba 29 años, argumentando además que se habían removido unos mojones (curiosamente poco antes de presentar su demanda) estando las piedras muy próximas a los huecos dejados por quien las sacó de su sitio, hecho que resultaba sin valor por cuanto después de levantarse el vallado existía el acta notarial mencionada con levantamiento de plano y puntos georreferenciados de los mojones y permitía conocer la ubicación exacta de cada mojón. Por otra parte, como recoge la sentencia civil (pág. 17, párrafo segundo), los mojones no sufrieron desplazamiento alguno respecto a su situación inicial conforme al levantamiento planimétrico levantado por el perito D. M. A. que intervino en el procedimiento.

2-d) En el hecho 5, 6 y 7, se recoge el empeño del Sr. P. P. en tratar de que conseguir de los distintos organismos que se realice el camino no levantado en la práctica y que aparece en planos antiguos de Concentración Parcelaria e indebidamente actualmente en la planimetría del Catastro, por cuanto como dice la sentencia y reconocieron todas las partes no se realizó nunca.

2-e) En la página 5 de su escrito, el Sr. P. vuelve a enumerar un nuevo apartado como 7 que en realidad es 8, refiriéndose en el mismo a que por esta parte «... sin título alguno, se pretende por la finca 16 pasar de la superficie de 2 hectáreas, 52 áreas y 80 centiáreas que le otorgó concentración parcelaria, a nada menos que 2 hectáreas, setenta y tres áreas y cincuenta y dos centiáreas, (de los 25.280 m² que otorgó concentración parcelaria a 27.352 m²). Pretende así inscribirse nada menos que 2.072 m² más de los que otorgó un organismo público sin acreditar título o negocio jurídico alguno a tal fin».

2-f) Esto también es incierto y en tal sentido la sentencia civil dispone:

En la página 13, último párrafo, «En el caso que nos ocupa, y tras el examen conjunto de la prueba practicada y la jurisprudencia que a continuación se dirá, se considera idóneo para la transmisión del derecho de propiedad el que concedieron los títulos de concentración parcelaria –tal y como señala la parte demandada-, siendo el mismo verdadero y válido...»

En la página 14, párrafo cuarto, la sentencia recoge que «...lo cierto es que el título en virtud del cual se realizaron las adjudicaciones parcelarias es verdadero y válido, y ya sea por error de medición o por la realidad física del terreno adolece de defecto. No obstante, dicho defecto es salvado precisamente por la usucapión...»

En la página 16, primer párrafo, señala que «... Por lo tanto el título obtenido... es título verdadero y válido en el sentido de los mencionados artículos del Código Civil y de la reiterada jurisprudencia que los ha aplicado.»

2-9 Dice en el apartado 8 de la página 5 de su escrito de alegaciones que «La sentencia del Juzgado de 1º Instancia n.º I de Cervera de Pisuerga solo otorga a la finca 16 titularidad sobre los 324 m² usucapidos de buena fe, según dicha resolución, no existiendo título alguno sobre los 1.748 m² restantes».

Al respecto señalar que, en aquel procedimiento, solo el Sr. P. mantenía que la finca 16 había invadido su predio o finca 19, y esto la sentencia resolvió que no era cierto, como resolvió, que el vallado siempre fue el mismo desde que se levantó, que se había realizado conforme los mojones colocados por los responsables de concentración y que el título que otorgaba la propiedad sobre la superficie que comprendía el vallado era verdadero y válido.

Conclusión: las alegaciones vertidas por el Sr. P. P. son infundadas. De hecho, la denegación de la incorporación de la representación gráfica georreferenciada del Registro de la Propiedad, solo toma en consideración la oposición de la Entidad Local que, abordamos seguidamente.

Cuarto. Oposición de la J. V. de (...).

La única alegación que realiza la entidad local es: «Que la descripción de la finca que se pretende inscribir invade la finca 18 (ref. Catastral 34004A109000180000EJ)» y adjunta una captura de pantalla del portal Registradores, con la capa Catastro y PNOA.

Al respecto es necesario realizar varias consideraciones.

I. Invariabilidad de la realidad física de la finca registral 13.004 del Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, desde su entrega por Concentración Parcelaria a su primer titular, mi padre.

La valla que circunda la finca se levantó en 1989 (vid, autorización de instalación de vallado doc. 1 aportado junto al documento n.º 1 de este recurso). Desde entonces hasta la actualidad ha tenido siempre la misma configuración física. Durante 31 años ha permanecido inalterable. El registro del exceso de cabida solicitado solo es la rectificación de un erróneo dató registral referido a la descripción de la finca inscrita que no altera su realidad física exterior.

II. La valla de la finca 16 siempre ha respetado el camino público o finca 9007, y la finca 18 queda al otro lado de la finca 9007.

Al respecto:

A. La J. V. de (...) participó por intervención provocada en el procedimiento de Juicio Verbal n.º 192/18 del Juzgado de Primera Instancia no 1 de Cervera de Pisuerga y contestó a la demanda del Sr. P. P.

Adjunto señalado como documento n.º 6-b, la contestación de la J. V. de (...), a la demanda del Sr. P. P.

B. En la página 4 de aquella contestación, recoge que hay tres caminos y puntualiza: a) que «Existe un camino que conecta la carretera con la entrada a la vivienda construida en la finca de los demandados...» que es el camino privado o particular que construyó mi padre en el interior de la finca 16; b) «Existe otro camino al norte del anterior que conecta la carretera con la finca 18 propiedad de la Junta Vecinal. Este camino conserva ese trazado desde tiempo inmemorial...» este camino es la finca 9007; y c) habla de un tercer camino que contemplaba el proyecto de concentración parcelaria que nunca se llegó a ejecutar, y al que se refiere en el punto B) de la pág. 3 de la contestación.

Sigue manifestando la J. V. que «Este camino (la finca 9007) se ha usado durante todo este tiempo sin ningún problema y sin que sobre el mismo se haya suscitado litigio o reclamación alguna». Continúa manifestando «Este camino discurre pegado entre la plantación que hace las veces de valla propiedad de los demandados y la valla colocada por el demandante.» A mayor abundamiento adjunta una fotografía en la que se ven los tres caminos indicados: el privado, sobre el que aparece una letra d; el proyectado por concentración parcelaria que nunca se llegó a ejecutar que aparece delineado en negro; y el camino público o finca 9007 que discurre junto a la valla que no se aprecia, pero si se ve la vegetación que hay detrás de la valla perimetral de la parcela 16. Para comprobar la forma de la finca vallada vid plano del topógrafo Sr. M. A. G., o doc. n.º 3 acompañado al doc. n.º 1 del recurso.

Si este camino 9007 se ha respetado, no puede producirse invasión de la finca 18 que está al otro lado del camino. Para ello sería necesario invadir previamente la finca 9007 y la J.V. reconoce que nunca se invadió.

C. La contestación de la J. V. recoge en sus páginas 5 a 10 ambas inclusive. que se refieren en su apartado D) a la «EVOLUCIÓN DE LA CONFIGURACIÓN FÍSICA DE LAS FINCAS SEGÚN LOS DISTINTOS SISTEMAS CARTOGRÁFICOS», y aporta imágenes del Comparador de Ortofotos PNOA, y respecto a la finca 16 indica:

C-1 Cartografía interministerial de 1973 a 1986, y respecto a esta foto indica, «Se aprecian las plantaciones de árboles que se mantienen (incrementadas) hoy, así como el camino al que nos hemos referido antes, trazado desde tiempo inmemorial (finca 9007) 1, que se mantiene hoy, que unía la carretera con la actual finca 18. En esta foto podemos comprobar que no está construida la caseta, ni el camino particular, ni existe vallado (se refiere a la finca 16)»,

C-2 Cartografía SIGPAC de 1997 a 2003, y respecto a esta foto la J. V. de (...) manifiesta: «En esta fotografía se aprecia ya la caseta construida, así como el vallado completo que deja el camino particular dentro de la finca y que respeta el camino que existía tracionalmente (finca 9007)».

C-3 Cartografía PNOA 2005. Al respecto dispone: «En esta fotografía se mantiene la configuración de la finca anterior y coincide con la actual».

C-4 Cartografía PNOA 2007. Manifiesta lo mismo que en la de 2005, se mantiene la configuración de la finca.

C-5 Cartografía PNOA 2009. Manifiesta lo mismo que en las de 2005 y 2007, se mantiene la configuración de la finca.

C-6 Cartografía PNOA 2017. Manifiesta se mantiene la configuración de la finca.

Añade finalmente: «A la vista de las anteriores fotografías, debemos mantener que al menos, desde el punto de vista fáctico, la configuración de ambas fincas (la 16 y la 19) ha permanecido inalterada

Desde el proceso de concentración parcelaria se podría decir que incluso este proceso respetó la situación anterior por cuanto las fincas mantienen tras la Concentración la forma que tenían antes (Se evidencia esto teniendo en cuenta el trazado de la carretera, el del camino, las plantaciones de árboles y la fuente de la Junta Vecinal) ».

D. Hay que señalar que la planimetría que aporta con su alegación, corresponde al Catastro y esta es inexacta por cuanto recoge como lindero norte de la finca 16, el camino que Concentración Parcelaria proyectó y nunca realizó con lo que las fincas 9007, 18 y 19 quedan invadidas si al plano del Catastro se superpone la alineación del plano del PNOA, INVASIÓN QUE NO OCURRE EN LA REALIDAD,

Conclusión: la alegación vertida por la J. V. de (...) cuando se le ha dado intervención en el procedimiento de rectificación de cabida e inscripción de la descripción gráfica georreferenciada de la finca registral 13.004 o finca 16 del polígono 109 de Aguilar de Campoo y contraviene la doctrina de los actos propios.

E. A mayor abundamiento, la sentencia civil a la que tantas veces me he referido, en su fundamento de derecho tercero, página 11 recoge: «... que la Junta Vecinal viene

haciendo uso desde hace más de 30 años del actual camino, que ha sido respetado por demandante y demandado en su configuración actual (al vallar sus respectivas parcelas)...» Si respeta el camino o finca 9007, respeta la finca 18 que se encuentra más al norte y al otro lado del camino.

F. Todo ello sin olvidar lo que recoge el Acta de Presencia y Manifestaciones de fecha 12 de diciembre de 2008 (doc. 2 adjunto al doc. 1 de este recurso), en la que tres testigos, dos de ellos vecinos de (...) y de estos uno fue Presidente de la J.V. de (...), declararon aspectos tan relevantes como que los mojones no habían sufrido ningún desplazamiento respecto a su situación inicial, que el vallado se realizó siguiendo los mojones colocados por los responsables de Concentración y que en ningún momento han existido discrepancias entre los vecinos (lo que incluye a la J. V. de [...])

G. De ser ciertas las manifestaciones de la J. V. de (...), nada le habría costado aportar un informe pericial o prueba contundente de tal invasión, y no un plano del Catastro que no es correcto por no responder a la realidad del terreno.

H. Finalmente señalar un incidente que ocurrió en 2008 y que recoge la contestación de la J. V. a la demanda del Sr. P. La diferencia entre la cabida real y la inscrita ya dio lugar a constantes cambios de configuración de la finca 16 por parte del Catastro y ante esta situación mi padre presentó solicitud de fecha 22 de febrero de 2005 dirigida al Catastro en el que de forma resumida solicitó: la remisión de los expedientes que hubiesen afectado a aquella parcela y especialmente el que hubieran producido variaciones posteriores a 2005 y la anulación de cualquier modificación que afectase a los límites entre su parcela la n.º 16 y las parcelas 19, 18 y 17 solicitando que quedasen como estaban originalmente y hasta noviembre de 2005.

Adjunto señalado como documento n.º 7, referida solicitud dirigida al Catastro.

La solicitud anterior dio lugar al inicio de un procedimiento de subsanación de discrepancias. También entonces la Junta vecinal de (...) presentó alegaciones con entrada en el Catastro el día 15 de octubre de 2008 en las que de forma resumida: no estaba de acuerdo con la modificación propuesta por el Sr. H. por cuanto entendía que la construcción se ubicaba en la parcela 18 del polígono 109 propiedad de la Junta Vecinal, que esta perdía superficie de estimarse la pretensión del Sr. H. y añadiendo, «además de que a nuestro juicio la modificación propuesta no se entiende muy bien». En otras palabras, la Junta Vecinal de (...), además de no entender el objeto de la reclamación del Sr. H., sin acreditación ni prueba alguna por su parte, se atribuyó el terreno en el que se encontraba la casa y ello a pesar de conocer perfectamente donde se situaba cada parcela desde su deslinde. A consecuencia de aquellas alegaciones el Catastro emitió acuerdo de fecha 3 de noviembre de 2008 por el que denegó la solicitud del padre de mis patrocinados.

Adjunto señalado como documento n.º 8 (a, b y c), la notificación de fecha 23 de mayo de 2008 comunicando al Sr. H. que se iniciaba el expediente y se abría periodo de alegaciones, las alegaciones de la J. V. de (...), y el acuerdo de no modificación por el Catastro de fecha 3 de noviembre de 2008, respectivamente.

Frente a aquella resolución el padre de mis patrocinados interpuso recurso de reposición de fecha 15 de diciembre de 2008.

El catastro por resolución de fecha 5 de febrero de 2009 estimó el recurso de reposición interpuesto. En esta resolución el Catastro recoge algo fundamental para la resolución de esta demanda y dispone: A su vez se observa que en la actualidad la realidad del terreno no se asemeja a los planos de concentración vigentes por lo que se aconseja al titular de la parcela afectada que se ponga en contacto con las autoridades autonómicas competentes para que se modifique si es preciso dicha concentración parcelaria.

A pesar de todo el Catastro sigue tomando como linde norte de la finca 16 el camino de Concentración Parcelaria que proyectó en plano, pero no ejecutó en el terreno.

Resulta relevante indicar que la Junta Vecinal de (...), no recurrió tal decisión, se aquietó a la misma, lo que constituye un acto propio de la administración y acredita que las alegaciones vertidas en el expediente por la misma eran infundadas.

Adjunto señalado como documento n.º 9, la resolución estimatoria del Catastro de fecha 5 de febrero de 2009.

Quinto. *Decisiones de la Registradora de la Propiedad.*

Esta parte, con el debido respeto en estrictos términos de defensa, entiende que la decisión de la Registradora incurre en defectos sustanciales:

1. Indica en la calificación desfavorable que existen dudas fundadas en la identidad de la finca. No indica cuales son. No separa los hechos y los fundamentos de derecho. Señala que suspende la inscripción por un defecto subsanable, sin indicar qué defecto es y cómo se subsana.

En esta calificación no dice qué argumentos de los alegados por quienes se oponen a la inscripción solicitada, fundamentan su decisión.

2. En la denegación de la incorporación de la representación gráfica, de toda la documentación aportada, solo toma en consideración la sentencia judicial aportada por esta parte, ignorando el contenido relevante de la copia del acta notarial presentado y las manifestaciones de los testigos, dos de ellos antiguos Presidentes de la J. V., ni el informe técnico del topógrafo Sr. A. G. que recoge la perfecta identidad de la finca con sus coordenadas UTM. La propia sentencia indica que nunca se ha modificado la configuración física de la finca.

3. Recoge en el párrafo quinto de la denegación de la incorporación de la representación gráfica, «Este procedimiento judicial solo afecta a dos concretas parcelas colindantes entre sí...». Esta manifestación va es en sí misma incorrecta. Las fincas 16 y 19 no son colindantes entre sí, La 16 es colindante con el camino público o finca 9007, y la 19 también, y el camino público de tiempo inmemorial discurre entre ellas. Este error es fundamental

4. La Registradora de la Propiedad, sí toma en consideración la declaración de la sentencia judicial, respecto a la inexistencia del camino trazado por Estructuras Agrarias (Concentración Parcelaria). Si toma en consideración este aspecto ¿cómo es posible que admita como prueba un plano catastral aportado por la J. V. que recoge precisamente como lindero norte de la finca el camino trazado por Estructuras Agrarias y que no existe en la realidad; un plano que irregularmente incrementa por ello la configuración de las fincas 18 y 19; un plano que no coincide y contraviene la realidad del terreno?

5. No toma en consideración todas las demás manifestaciones de la sentencia recogidas en este recurso a las que me remito en aras a la brevedad y que son relevantes para poder practicar la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho.

(...)

IV

Fondo del asunto. Varias consideraciones:

I. Las alegaciones esgrimidas por el Sr. P. P. carecen de fundamento.

Al respecto y en aras a la brevedad, me remito a todas las consideraciones realizadas en los hechos y a las pruebas documentales aportadas.

II. La alegación esgrimida por la J. V. de (...) vulnera la doctrina de los actos propios.

La llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que

fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos. En tal sentido se manifiesta la STC 73/1988 de 21 de abril.

Si conforme manifestó la J. V. al contestar a la demanda en el procedimiento civil iniciado por el Sr. P. P., la finca 16 siempre respetó la finca 9007 o camino de dominio público de titularidad de la J. V. de (...), y la finca 18 -también propiedad del ente local- se encuentra al otro lado del camino o finca 9007, es imposible que se haya invadido o se pueda invadir. Si se invadiese, también se invadiría el camino público. Por tanto, la rectificación solicitada en el Registro de la Propiedad no puede perjudicar a aquella.

III. La alegación esgrimida por la J. V. de (...) carece de fundamento.

Su alegación trata de fundamentarse en la captura de una pantalla de un plano del Catastro que no es correcto por cuanto no corresponde a la realidad y a mayor abundamiento nada tiene que ver y además contraviene, las fotografías que acreditan la realidad del terreno aportadas con su contestación a la demanda en el procedimiento de Juicio Verbal n.º 192/18 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cervera de Pisuerga y las afirmaciones que en aquella contestación realizó la Administración.

Conclusión: la alegación no lleva un principio de prueba que la acredite.

A ello hay que añadir todas las documentales aportadas por esta parte a las que en aras a la brevedad me remito, que acreditan la falta de fundamento de su oposición.

IV. Defectos en la decisión adoptada por la registradora de la propiedad.

La titular del Registro de la Propiedad, notificó el día 22 de junio de 2020, calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga de fecha 5 de junio de 2020 y con fecha 3 de julio de 2020 la denegación de fecha 1 de julio de 2020 de la incorporación de la representación georreferenciada de la finca registral 13.004.

Pare que lo lógico hubiera sido que la calificación recogiese debidamente separados los hechos y los fundamentos de derecho tal y como previene el artículo 19 bis de la LH.

Además, no recoge en su calificación qué argumentos, de los esgrimidos por las personas que se oponen, fundamentan sus dudas sobre la identidad de la finca y que son a su juicio relevantes para entender que no es posible la rectificación que se pretende. Estas consideraciones no justificarían la inadmisión de la inscripción de la rectificación de cabida y de la representación gráfica aportada, conforme a doctrina reiterada de la DGRN, en resoluciones como la de 9-X-19, por todas siendo ponente D. Pedro José Garrido Chamorro [sic].

Señala además que lo que impide la inscripción es un defecto subsanable pero no indica cuál es este defecto y cómo se puede subsanar. Además, en su decisión ha omitido o no ha tomado en consideración muchos de los pronunciamientos que recoge la Sentencia y demás documentación aportada, determinantes para no estimar la oposición esgrimida.

En virtud de lo expuesto,

Solicito a la DGRN, que con este escrito y documentos adjuntos tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso frente a la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga de fecha 5 de junio de 2020 notificada el día 22 de junio de 2020 y frente a la denegación de fecha 1 de julio de 2020 de la incorporación de la representación georreferenciada de la finca registral 13.004 y previos los trámites oportunos dicte resolución expresa por la que estime el recurso y declare que las resoluciones que se recurren no son conformes a derecho y acuerde realizar las actuaciones pertinentes en aras a rectificar la extensión al actual de la finca de esta como extensión superficial de la misma la de 2 hectáreas, 73 áreas y 52 centiáreas, así como la inscripción de su descripción gráfica georeferenciada. En Aguilar de Campoo a 16 de julio de 2020».

V

La registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198, 199, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2010, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 21 de octubre de 2015, 12 de febrero de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 2 de noviembre de 2016, 28 de noviembre de 2016, 7 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 17 de enero de 2018, 6 de febrero de 2018, 7 de marzo de 2018, 24 de abril de 2018, 11 de mayo de 2018, 21 de mayo de 2018 y 20 de diciembre de 2018, 4 de diciembre de 2019, 17 de enero de 2020 y 21 de enero de 2020 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registrada suspende la inscripción, considerando la oposición expresa de la administración pública (Junta Vecinal), así como la oposición expresa del titular de una finca colindante. Se aporta una sentencia dictada en juicio declarativo en acción entablada por dichos colindantes en acción de deslinde y amojonamiento y acción reivindicatoria en la que se desestimó la pretensión, reconociendo la prescripción adquisitiva a favor del recurrente de una franja de terreno de 324 metros cuadrados.

2. El artículo 199 regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse 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.

4. En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, existiendo un previo litigio en los tribunales. Además, debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto en relación con una concreta franja de terreno. A lo que cabe añadir la oposición formulada por la Junta Vecinal, también parte en el procedimiento judicial, que si bien no aporta documentación adicional, contribuye a sembrar dudas sobre la delimitación propuesta, que altera la catastral amparada por una presunción de veracidad.

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. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador 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.

En este caso concreto, en relación a la acción judicial previamente entablada por este motivo, lo procedente es instar la ejecución en sede judicial de la resolución dictada por los tribunales, sin que pueda entenderse que el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda utilizarse con esta finalidad, considerando que de la sentencia no resultan las coordenadas georreferenciadas de la finca que permitan su delimitación gráfica e inscripción en base a dicho procedimiento judicial.

Como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito

capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 20 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.