

LOS EXCESOS DE CABIDA. NO HAY DUDA QUE NO TENGO NI IDEA DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA REGISTRAL

I.- INTRODUCCIÓN

La Base Gráfica Registral concebida en un sentido amplio, no es ni más ni menos, que la traducción a un lenguaje geográfico determinado de la tradición literaria registral de una finca contenida en los libros del Registro de la Propiedad, para la cual se toma por base la certificación catastral descriptiva y gráfica o el plano topográfico aportado por el interesado pero también todos los datos obrantes en el archivo del Registro.

En un sentido más técnico, la Base Gráfica Registral supone una mejor descripción física inmobiliaria, una plasmación gráfica del tráfico jurídico inmobiliario que se obtiene mediante la validación por parte del Registrador o, dicho de otro modo, es el interrelacionar el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral con un espacio geográfico determinado mediante la asignación de coordenadas UTM¹.

Cuando el Registrador no puede hacer dicha interrelación entre el historial jurídico real contenido en el folio de una finca registral y el espacio georreferenciado que se le ha asignado, es decir cuando no haya coherencia entre la descripción literaria o alfanumérica de la finca contenida en los Libros y la representación gráfica manifestada y aportada por el interesado, se dice que la Base gráfica tienen el carácter de provisional o defectuosa. La publicidad formal de la base gráfica provisional o defectuosa es sin duda la que mayor relevancia tiene, al poner en conocimiento de los interesados una situación patológica con relación a la descripción física de su finca que debe ser corregida.

II.- SUPUESTO DE HECHO

El caso que examinamos tuvo su origen en una solicitud de informe ante el Registrador de la Propiedad para la inscripción de dos excesos de cabida mediante certificación catastral, muy superiores al 20% (un 310% en una finca y 149% en otra) sobre sendas fincas registrales de un término municipal de la provincia de Tarragona.

Tras el examen de la documentación presentada y con los datos obrantes en el Registro, se afirmaban dudas en la identidad de ambas fincas motivadas por los orígenes de las mismas, por la existencia de segregaciones y rectificaciones de cabida en una de las afectadas y otras operaciones de modificación jurídica en varias de las colindantes y sobre todo porque faltaba coincidencia entre la descripción registral de las fincas que obra en los folios y su representación en coordenadas concretas del territorio, por razón de lindes y superficie, es decir existía en ambas una base gráfica registral provisional, defectuosa, no validada o no coincidente.

A continuación se presentaron dos actas de notoriedad para constatar dichos excesos de cabida, tramitadas con arreglo al art. 53,10 Ley 13/1996, en las que se declara justificada por el Notario dichos excesos de cabida.

¹ *UTM: Georreferenciación* es la identificación geográfica a través de unas coordenadas. Normalmente se utiliza el Sistema de coordenadas UTM (siglas procedentes del inglés, Universal Transverse Mercator) que es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, y se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano, expresada en metros respecto del nivel del mar, a diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud.

III.- METODOLOGÍA PRÁCTICA

No hay duda que sin un análisis espacial no hay posibilidad de examinar adecuadamente el problema para encontrar la solución jurídica más acertada.

1º En primer lugar hay que IDENTIFICAR LAS FINCAS REGISTRALES afectadas por el pretendido exceso de cabida, mediante el sistema de bases gráficas registrales, luego analizar la CORRESPONDENCIA alfanumérica y finalmente examinar el ESTADO DE COORDINACIÓN ENTRE CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y BASE GRÁFICA REGISTRAL.



FINCA XXX: EN QUE SE PRETENDE UN EXCESO DE CABIDA DE UN 310%

RUSTICA.- Pieza de tierra, sita en término de Salomó, y partida Manso d'en Boronat, de cabida después de una segregación según el título que se inscribe diez áreas, once centiáreas y según el Registro veinte áreas, once centiáreas, inscribiéndose la menor cabida del título, es decir actualmente de **diez áreas, once centiáreas**, parte de viña y parte campa con algunos algarrobos. Linda: Este, resto de que se segregó, Sur, sucesores de Juan Colet, Oeste, con los de José Galofré y al Norte, con los de Juan Boronat, actualmente sus linderos son: Este Juan Galofré y hoy también **carretera particular de Mas Boronat**, sur, Juan Galofré, Oeste, Juan Galofré y Norte, Juan Galofré y Mas Boronat.

De esta finca como se indicaba al principio se **segregó** una porción de terreno **de 8 áreas 40 centiareas**, que ha pasado a formar la registral XYX de Salomó.

Además dicha finca registral XYX, que originariamente formaba parte de la registral 603 sobre la que se pretende el exceso, se **agrupó** a las fincas 614; 201; 455; 456; 340; 79; 690; 328; 704 y 707 también de Salomó; 122 del término de Vesella y 464 del término de Bonastre, dando lugar a la **finca agrupada e inscrita en los tres términos municipales**: 768 de Salomó, 556 de Vesella y 927 de Bonastre, de **superficie 106 hectáreas 11 áreas y 60 centiáreas**.

BASE GRÁFICA REGISTRAL PROVISIONAL. De solicitarse por los interesados o presentarse un documento a inscripción, existiría una **Base Gráfica Provisional** o no validada por razón de superficie (cuya propuesta de certificado de Base Gráfica se acompañaba al Informe), en la que aparecería que la finca registral 603 describiría un recinto con una diferencia superficial de **310,35% si se toma la**

superficie del alzamiento topográfico y en la que existiendo como uno de los metadatos contrastados: un solo linde fijo (camino público); un linde personal conocido y fiable en principio el de la finca 705 y los otros dos lindes personales restantes al no ser fijos ni conocidos describirían una georreferenciación de un espacio cuyos contornos o delimitaciones no podía ser plenamente identificada por el Registrador con la superficie descrita e inscrita ya en el asiento respectivo. Es decir la superficie inscrita no se correspondía con la superficie señalada mediante coordenadas UTM, y por ende aunque también fueran personales los demás lindes descritos, el espacio delimitado no podía ser reconocido correctamente por el Registrador como el de esa finca registral.

ANÁLISIS DE COORRESPONDENCIA. La REFERENCIA CATASTRAL aportada por el interesado para el informe es la 43137A004000200000IW. La referencia catastral, y por tanto el certificado descriptivo y gráfico aportado si se incluyera en un documento inscribible, tendrían el carácter de dudosos, ya que la superficie de las parcelas catastrales asignadas a las fincas registrales excede en un **279,62 %** con relación a finca registral XXX, es decir es una diferencia superficial muy superior al 10% para señalar su identidad conforme al art. 45 TRCI

ANÁLISIS DE COORDINACIÓN. Nos encontramos ante un **estado No coordinable** por existir referencia dudosa y Base gráfica provisional (cuya propuesta de certificado del estado de coordinación también se acompañó).

FINCA YYY: EN QUE SE PRETENDE UN EXCESO DE CABIDA DE UN 156%

RUSTICA.- Pieza de tierra plantada de viña, con algarrobos y olivos, de extensión **dos jornales del país, poco más o menos, equivalente a sesenta y ocho áreas, cuarenta y ocho centíreas**, sita en el término de Salomó, partida llamada Manso Boronat, que linda con las tierras siguientes: por oriente, con Juan Gallofré, mediante **margenes** contiguos, a mediodía, con sucesores de Juan Colet y parte con Pablo Dalmau y Juan Creus, mediante **margen**, a Poniente, también con Juan Creus antes, y hoy con Pablo Dalmau, y al Norte, con los herederos de Teresa Rull antes y hoy con Juan Ferrando, **mediante el camino del Manso Boronat**.

BASE GRÁFICA REGISTRAL PROVISIONAL. De solicitarse por los interesados o presentarse un documento a inscripción, existiría una **Base Gráfica Provisional** o no validada por razón de superficie (cuya propuesta de certificado se acompañaba), en la que aparecería que la finca registral YYY señala un recinto con una diferencia superficial de **149,83%** y en la que existiendo como uno de los metadatos contrastados: un solo linde fijo (camino público). Los otros tres lindes personales restantes al no ser fijos ni conocidos describirían una georreferenciación de un espacio cuyos contornos o delimitaciones no podía ser plenamente identificada por el Registrador con la superficie descrita e inscrita ya en el asiento respectivo.

ANÁLISIS DE COORRESPONDENCIA. La REFERENCIA CATASTRAL aportada por el interesado para el informe es la 43137A004000160000IH. La referencia catastral, y por tanto el certificado descriptivo y gráfico aportado si se incluyera en un documento inscribible, tendrían el carácter de dudosos, ya que la superficie de las parcelas catastrales asignadas a las fincas registrales excede en un **156,04%** respecto de la registral YYY, es decir es una diferencia superficial muy superior al 10% para señalar su identidad conforme al art. 45 TRCI.

ANÁLISIS DE COORDINACIÓN. Nos encontramos ante un **estado No coordinable** por existir referencia dudosa y Base gráfica provisional (cuya propuesta de certificado del estado de coordinación también se acompañó).

2º En segundo lugar hay que DELIMITAR EL POLÍGONO O ÁREA OBJETO DE ESTUDIO MEDIANTE LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS COLINDANTES hasta un límite fijo o conocido, ANÁLISIS DE CORRESPONDENCIA Y DEL ESTADO DE COORDINACIÓN.

Por ejemplo en el supuesto que examinamos ambas fincas se encontraban dentro de en una misma área geográfica junto con varias fincas más (inicialmente identificadas para el informe solo alguna de ellas), área delimitada en su línea exterior por un lindo fijo (camino).



ANÁLISIS DE FINCAS COLINDANTES 1; 2; 3 y 4

La identificación de la totalidad de las fincas colindantes sólo pudo hacerse tras el estudio de la documentación e información contenida en las Actas de Notoriedad.

FINCA 1

RUSTICA.- Una pieza de tierra sita en el término municipal de Salomó y partida llamada Boronat, viña olivar, bosque, yermo y secano, de cabida **nueve jornales estadísticos, equivalentes a cinco hectáreas, cuarenta y siete áreas, cincuenta y seis centiáreas**, lindante al Este, con tierras de Pedro Colet, antes Juan Colet y con José Boronat, al Sur, con las de José Ventura o Ventosa, y José Reverter y al Oeste, con los de este mismo y José Rull y al Norte, con propiedad de Juan Boronat antes José Boronat y las del antedicho Pedro Colet.

No consta parcela ni polígono inscrito y se señala en la inscripción que se ha vendido el resto de 1800 metros cuadrados a José Roig Valls.

De esta finca se **segregó** una trozo de **3 hectáreas 65 áreas 4 centiáreas**, que pasó a formar la finca 721. hoy la nº 79.

- **BASE GRÁFICA REGISTRAL PROVISIONAL** por razón de superficie y lindes, ya que en su descripción no consta el camino público que si parece que lo atravesie en la ortofotografía y en la descripción registral de las fincas colindantes según el estudio realizado. Sin haberse practicado asiento alguno derivado de dicha Base gráfica ni haberse acompañado mediante certificado.

- REFERENCIAS CATASTRALES DUDOSAS que no fueron aportadas para el estudio y que se extrajeron para poder redactar la Nota de Calificación de la sede electrónica de Catastro mediante la comparación de los metadatos existentes en la parcela catastral y en la finca registral.

Referencia 43137A004000150000IU estaría dentro de la partida Mas Boronat y dentro del linde fijo según ortofoto y catastro, pero no según la descripción del Registro.

Referencia 43137A003000280000ID estaría dentro de la partida Mas Boronat, pero fuera del linde fijo que señalábamos, razón por la cual aunque se indicó claramente en la Nota de Calificación: “*sin comprender dos pequeñas parcelas sin identificar*”, no se incluyó en el cuadro final de superficies de la Nota.

FINCA 2

RUSTICA.- Pieza de tierra viña y campa en la partida la Barraca o Mas de Boronat, de **una hectárea sesenta y tres áreas veintiséis centíreas**, después de una **segregación**. Linda: Norte, Juan Boronat y Juan Galofré, Sur y **Este, camino de la Masia Boronat**, y Oeste, Pablo Dalmua y otros, hoy Alfredo Roig.

De esta finca se ha **segregado** una porción de **1 hectárea 60 áreas 40 centíreas**, vendido a Doña María del Carmen del Cacho Arpa y Don Carlos slowinsky que ha pasado a formar la número 694, quedando **reducida esta finca a la cabida de 1 hectárea 63 áreas 26 centíreas**.

Titulares: Pertenece en copropiedad a dos hermanos, razón por la que se esgrimía en la Nota una **falta trácto sucesivo respecto de uno de los copropietarios, ya que no comparecía, ni siquiera había sido citado o notificado en las Actas**.

- BASE GRÁFICA REGISTRAL PROVISIONAL por razón de superficie. Sin haberse practicado asiento alguno ni haberse acompañado mediante certificado.
- REFERENCIA CATASTRAL DUDOSA 43137A004000130000IS que no fue aportada para el estudio y que se extrajo para poder redactar la Nota de Calificación de la sede electrónica de Catastro mediante la comparación de los metadatos existentes en la parcela catastral y en la finca registral.

FINCA 3

RUSTICA.- Pieza de tierra sita en término de Salomó, y partida Manso d'En Boronat, que constituye la **parcela diecisiete del polígono cuatro, de cabida una hectárea, setenta y nueve áreas**, diez centíreas. Lindante al **Norte, con el camino de Salomó a Bonastre** y José Boronat, al Este, con camino, al Sur, con camino y José Colet Rovira y al Oeste, con José Boronat Morros.

Finca procedente de la **división** de la finca 626 de Salomó.

- BASE GRÁFICA REGISTRAL VALIDADA. Sin haberse practicado asiento alguno ni haberse acompañado mediante certificado.
- REFERENCIA CATASTRAL CORRESPONDIENTE A LA FINCA REGISTRAL 43137A004000170000IW que consta inscrita en el Registro.

FINCA 4

RUSTICA.- Pieza de tierra sita en término de Salomó y partida Manso de Boronat, que constituye la parcela diecinueve del polígono cuatro, de cabida veintiocho

áreas. Lindante: al norte, con Carlos Slovinsky, al **Este**, con **camino** y José Boronat morros, al Sur, con José Boronat Morros y al Oeste, con camino.

Finca procedente de la **división** de la registral 626 de Salomó.

- **BASE GRÁFICA REGISTRAL PROVISIONAL** por razón de superficie. Sin haberse practicado asiento alguno ni haberse acompañado mediante certificado.
- **REFERENCIA CATASTRAL DUDOSA** 43137A004000190000IB que no fue aportada para el estudio y que se extrajo para poder redactar la Nota de Calificación de la sede electrónica de Catastro mediante la comparación de los metadatos existentes en la parcela catastral y en la finca registral.

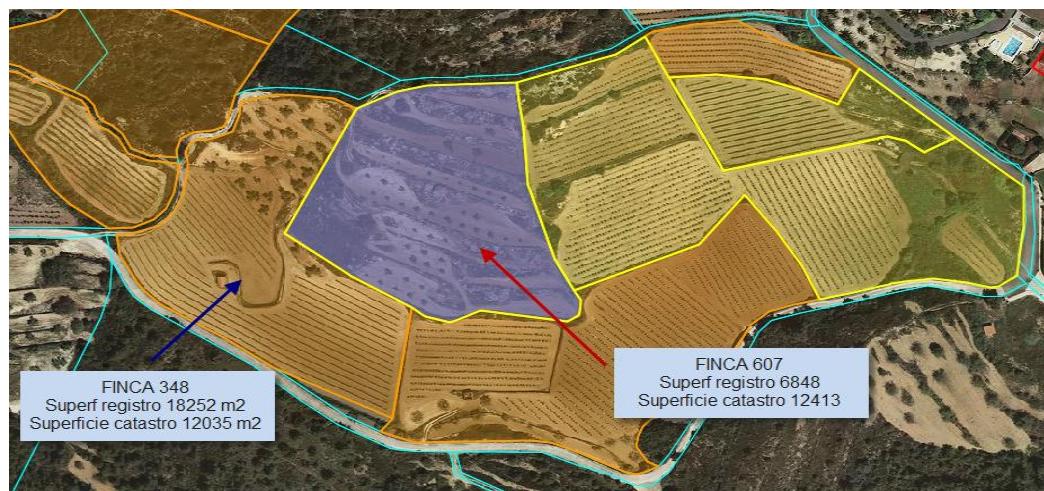
Suele ser conveniente crear una tabla o excel para comparar el alfanumérico de la parcela catastral y la superficie de la finca registral.

La superficie de las parcelas catastrales del perímetro objeto de estudio, delimitado por un linde fijo (camino) asciende a unos 63081 metros cuadrados (sin comprender dos pequeñas parcelas sin identificar) y que la superficie inscrita de las fincas registrales XXX; YYY; 1; 2; 3 y 4 que se corresponderían con aquellas parcelas es de 63147 metros cuadrados.

FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO
YYY	6848 m ²	43137A004000160000IH	12413 m ²
XXX	1011 m ²	43137A004000200000IW	3838 m ²
1	18252 m ²	43137A004000150000IU	12035 m ²
2	16326 m ²	43137A004000130000IS	14488 m ²
3	17910 m ²	43137A004000170000IW	18084 m ²
4	2800 m ²	43137A004000190000IB	2223 m ²
TOTAL	63147 m²		63081

3º ELABORAR UNA PRIMERA CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS ESPACIAL:

En definitiva los metros cuadrados son los que son en dicho perímetro, la superficie es por tanto muy similar, pero está distribuida de forma distinta, por lo que para proceder al aumento de cabida sería preciso una disminución en la cabida de las fincas colindantes, consintiendo éstos en tal modificación, de lo contrario se produciría una doble inmatriculación de la superficie.



IV.- CALIFICACIÓN REGISTRAL UNIENDO ANÁLISIS ESPACIAL Y JURÍDICO

Tal y como resultaba del Informe previo, se efectuó la Nota de Calificación, señalando la existencia de dudas fundadas en la identidad de la finca, motivadas:

- **Por el historial registral de las fincas en cuestión, al proceder la descripción y superficie actual de “distintas segregaciones, divisiones, agrupaciones, excesos y reducciones de cabida.”**
- **Por tener Bases gráficas provisionales todas ellas por superficie o por superficie y lindes (a excepción de una finca colindante)**
- **Por la no correspondencia de la referencia catastral en todas ellas (a excepción de una finca colindante)**
- **Por el estado NO coordinable de las fincas registrales en que se pretende el exceso.**

El Registrador suspendió la inscripción de los excesos basando la calificación en la existencia de dichas dudas en la identidad de las fincas objetiva, razonable y gráficamente fundamentadas, en la falta el consentimiento de los colindantes, en la falta de trato sucesivo en el consentimiento del titular de una finca colindante, y en la falta de expresión de causa para el caso de que no se tratara de una mera rectificación de cabida.

El notario recurre dicha calificación con profusión de argumentos del caso concreto y el Centro Directivo confirma, a los efectos que nos interesan el primero de los defectos, que era el esencial, es decir las dudas en la identidad de la finca gráficamente fundamentadas.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de Abril de 2013² es un acontecimiento trascendental porque produciéndose tras conocerse los dos pronunciamientos contradictorios de la *Audiencia provincial de Tenerife: la de 16 de octubre de 2012* que fue la primera que reconoció la existencia e importancia de la Base gráfica en pro de la seguridad jurídica preventiva en la calificación de una infracción urbanística y *la de 12 de diciembre de 2012* que negaba la existencia de una base legal suficiente; no sólo reconoce la existencia de la Base Gráfica Registral y su fundamentación legal con base en los arts. 9,1 *Ley Hipotecaria*, 18 y 33,4 *Texto Refundido de Catastro Inmobiliario*, sino que va un paso más allá en su fundamentación objetiva e importancia en la calificación del Registrador para motivar las dudas en la identidad de dos fincas cuya base gráfica era provisional o defectuosa en el supuesto de sendos excesos de cabida sobre las mismas.

En definitiva no sólo reconoce el sistema de bases gráficas registrales como un nuevo enfoque metodológico o vertiente formal en el procedimiento registral que permite solucionar las carencias metodológicas tradicionales en la descripción de las fincas sino que deja abierto el camino a ciertos efectos sustantivos o materiales, como refuerzo de la calificación registral y por ende, señala literalmente la resolución, como “*respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias.*”

² La RDGRN de 4 de Abril de 2013 (BOE 14 de mayo de 2013).

V.- SOLUCIÓN REGISTRAL A LA MODIFICACIÓN DESCRIPTIVA DE LA SUPERFICIE

Tras el análisis efectuado, estando en tramitación el recurso se procedió a recabar la prueba documental y a examinar las posibles soluciones para alterar descriptivamente las susodichas fincas.

- Se aporto una cartografía antigua 1920 de las fincas que pretendían el exceso y de las colindantes, para acreditar la extensión superficial que constaba inscrita en el Registro.
- Se aportaron las escrituras originarias posteriores a las segregaciones efectuadas para comprobar el posible error aritmético en aquellas que propició una disminución de cabida.
- Se realizaron alzamientos topográficos más exactos que la planimetría catastral.
- Se recabó el consentimiento escrito de los colindantes en sede registral, en el que no realizaban objeción alguna al exceso en las fincas pretendidas, admitiendo la discordancia superficial en la finca propia sin que se hubiera alterado los lindes ni hecho negocio jurídico alguno, manifestando que **no deseaban en este momento regularizar la descripción física y superficial de su finca y que dicha modificación descriptiva en nada afecta a la delimitación de la finca colindante.**

Con toda esta documentación y el consentimiento del titular interesado manifestado en las actas y el de los titulares registrales colindantes ante el Registrador se procedió a constatar los excesos de cabida de las fincas registrales.

VI.- CONCLUSIÓN

El colectivo registral deberá decidir, en la configuración del Registro Jurídico del s. XXI, si desea permanecer anclado exclusivamente en las materias tradicionales, es decir en la seguridad jurídica en las transacciones relativas al derecho de propiedad y demás derechos reales o si, manteniendo y reforzando aquellas como esencia y fundamento al mejorar ostensiblemente la calificación registral, puede abrirse a otras materias como el sistema de Bases Gráficas Registrales y la información asociada (urbanística y medioambiental principalmente), asumiendo la responsabilidad que ello comportaría y sobre todo haciéndose más indispensables, si cabe, para la sociedad dentro de un marco legal adecuado sobre dos pilares: el gráfico sobre el territorio y la llevanza electrónica con bases de datos en local, y en todo caso ambos pilares concebidos como instrumentos o herramientas al servicio de la función registral y del Registrador.

El estudio de cuándo, cómo y por qué la descripción de una finca admite una traducción gráfica territorial; y la proyección de futuro que para la disciplina registral puede llegar a tener el empleo de un Sistema de Bases Gráficas dependerá de la implicación de los Registros en la adaptación a los tiempos que corren, por lo que la catalogación como hito formal y material corresponderá a futuras generaciones de juristas señalarlo, lo que es indudable hoy es su trascendencia en pro de la seguridad jurídica preventiva.

Víctor J. Prado Gascó

Registrador de Torredembarra