

Agnt.
Málaga

NOTARIA DE MANUEL ÁNGEL MARTÍNEZ GARCÍA, de Málaga.

Anuncio de acta sobre rectificación de cabida de fincas inscritas al amparo del art. 203 de la Ley Hipotecaria, con simultánea subsanación de la discrepancia catastral al amparo del artículo 18.2. del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Yo, **MANUEL ÁNGEL MARTÍNEZ GARCÍA**, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Málaga,

HAGO CONSTAR:

Que, en mi Notaria, sita en calle Marqués de Larios, número 12, 2ª planta, se está tramitando, a instancias de los cónyuges **DON JERONIMO ZETTELMEYER y DOÑA MONTSEERAT GARCÍA CLOSAS**, Expediente para rectificación de cabida de fincas inscritas con simultánea subsanación de la discrepancia catastral (**PROTOCOLO 1229/2026**), de las dos siguientes fincas:

- DESCRIPCIÓN según el título de adquisición:

1- RÚSTICA procedente de la tierra nombrada Lagar de Paredes, con una parcela segregada del Lagar de Pasamonte, situada en el partido rural de Gálica, término municipal de Málaga, con una extensión de SIETE hectáreas, SETENTA Y CUATRO áreas y CUATRO centiáreas -esto es, setenta y siete mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados (77.404 m²).

Linda: en su conjunto, por el Norte con la finca el Tejarejo y, en parte, con la finca resto de esta matriz, que será de José Estebanez Murillo; al Este, con otra de Don José Estébanez Murillo; al oeste, con Lagar de Tejarejo y en parte con otra de Don Manuel Ángel Estébanez Murillo; y al Sur, con otra de José Estebánez Murillo.

Haciéndose constar la casa que sobre ella existe es la siguiente: ***CASA Cortijo ubicada sobre parte de la Hacienda nombrada Lagar de Paredes y Lagar de Pasamontes***, situado en el partido rural de Gálica, término municipal de Málaga. Compuesto de planta baja y alta y distribuida en varias habitaciones y dependencias, con una total superficie construida

de **trescientos cuarenta y dos metros cuadrados (342 m²)**, la planta baja con una superficie construida de doscientos cinco metros cuadrados (205 m²), con una parte de vivienda de superficie construida de ciento cuarenta y nueve metros cuadrados (149 m²) y, almacén de cincuenta y seis metros cuadrados (56 m²); la planta alta compuesta de varias habitaciones y dependencias, con una superficie construida de ciento treinta y siete metros cuadrados (137 m²). Ocupa esta edificación un solar de **doscientos cinco metros cuadrados (205 m²)**. Linda: al Norte, con arroyo; al Oeste, con esta finca matriz sobre la que se encuentra construida; al Este, con la casa existente sobre la finca registral 9.330 de este mismo registro; y al Sur, con la finca matriz sobre la que se encuentra construida, accediendo a ella a través de un pasillo de largo 26 metros por un ancho de cinco metros, que se constituirá servidumbre a favor de la finca registral 9330.

Sobre esta parcela se encuentra **construido un aljibe**, del que le corresponde a esta finca registral dos terceras partes y, a la finca registral número 9330 le corresponde una tercera parte del agua que reciba este aljibe.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de **Málaga número DOS, Finca número 53.401 (CRU: 29020000730566)**, inscripción 8^a.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca descrita, según se hizo constar en el título adquisitivo que se dirá, está formada por las siguientes catastrales: **29900A006001370000PQ y 29900A006001140000PO**, que se corresponden con las **parcelas 137 y 114** del polígono 6 del Pago PAREDES, de Málaga.

2- RÚSTICA, procedente de la Hacienda de campo nombrada Lagar de Paredes, situada en el partido rural de Gálica, término municipal de **Málaga**, comprensiva de una extensión superficial de veinticinco hectáreas, sesenta y dos áreas y **setenta y cuatro centiáreas y ochenta y seis decímetros cuadrados** -esto es **doscientos cincuenta y seis mil doscientos setenta y cuatro metros con ochenta y seis decímetros cuadrados (256.274,86 m²)**, procedentes todas ellas de la finca Paredes.

Linda: al Norte, con Lagar de Tejarejo; al Sur con Lagar de Trigueros y el Canónigo; al Este, con parcela procedente de este caudal; y al Oeste, con Lagar de Trigueros.

Le corresponde **una parte de casa** que mide **ciento siete metros cuadrados (107 m²)**, con patio y corral, así como un molino de aceite antiguo, que mide **ciento treinta y cinco metros cuadrados (135 m²)** y que tiene derecho a la tercera parte del agua que disfrutaba la finca principal, y al uso de la era conjuntamente con las fincas números uno y dos que existen en

esta finca.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de **Málaga número DOS, Finca número 9332 (CRU: 29020000433207)**, inscripción 13ª.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca descrita, según se hizo constar en el título adquisitivo que se dirá, está formada por las siguientes catastrales: **29900A006001450000PM, 29900A006001070000PL y 29900A006001440000PF**, que se corresponden con las **parcelas 145, 107 y 144** del polígono 6 del Pago PAREDES, de Málaga.

TITULO COMÚN: Adquirieron los esposos requirentes, las fincas descritas, en pleno dominio y con carácter ganancial, por **compra a** la entidad **“UNICAJA BANCO, S.A.”** en escritura autorizada por el Notario de Málaga Don Antonio Vaquero Aguirre el día 19 de diciembre de 2023, con el número **4035** de protocolo.

- Discrepancias registrales y catastrales con la realidad:

a) Correspondencia Registro-Catastro:

- La **Finca número 53.401** según título adquisitivo y registro, se dice integrada por dos parcelas catastrales la 137 y la 114 con las referencias catastrales antes indicadas:

Respecto de la **parcela 137 (29900A006001370000PQ)** **está catastrada a favor de Don Manuel Ángel Estébanez Murillo y Herederos de Don José Estébanez Murillo**, por lo que realmente no forma parte de la finca propiedad de la parte requirente.

Realmente la parcela 137 formaba parte de la antigua finca registral **11.061** fue incorporada a la registral 9332 en el año 2010 mediante agregación, en concreto y según la última anotación marginal del certificado registral de la citada registral 11.061 *“la finca de este número se ha agregado a la inscrita bajo el número 9332, al folio 57, del tomo 1935. Málaga a 30 de septiembre de 2010.”*.

Y, respecto a la **parcela catastral 114** tampoco se corresponde con la registral 53.401, a la que por error quedó vinculada, cuando lo cierto y real, según la documentación técnica que se dirá, se corresponde con la finca registral **9332**.

- La **Finca número 9332** según título adquisitivo y registro, se dice integrada por tres parcelas catastrales la 145, 107 y 144 con las referencias catastrales antes indicadas.

De las parcelas indicadas solo la última consta catastradas a favor de los requirentes, ya que la **parcela 145 (29900A006001450000PM)** está catastrada a favor de **Doña María Victoria Zambrana Fernández** y la **parcela 107 (29900A006005510000PB)** está catastrada a favor de **Don Manuel Hernández Ramírez**, por lo que realmente ninguna de ellas forma parte de la finca registral propiedad de la parte requirente.

Y, la otra parcela citada (la número 144), si bien pertenece a la parte requirente, no se corresponde con la registral 9.932 a la que por error quedó vinculada, cuando lo cierto y real, según la documentación técnica que se dirá, se corresponde con la finca registral **53.401**.

b) Correspondencia Catastro-Realidad:

Respecto de las parcelas catastrales 144 y 114, que si pertenecen y están catastradas a favor de la parte requirente, señalar que **su descripción no se ajusta a su realidad física** en lo que se refiere a la **superficie y a la configuración del perímetro de cada una de las parcelas que integran las fincas** objeto del presente expediente, siendo la correcta superficie y configuración de cada una la que resulta de la documentación técnica que luego se dirá.

Al efecto se hace constar por la parte requirente que, las parcelas catastrales 107, 144 y 114 fueron divididas entre los hermanos Don Manuel Ángel Estébanez Murillo y Don José Estébanez Murillo en el año 2010 y eso **no estaba reflejado en el catastro en el momento de la compraventa**.

De la documentación técnica y la consulta a la Sede Electrónica del Catastro resulta que se han producido modificaciones de las parcelas catastrales 107, 144 y 114, de manera que las de las dos primeras citadas (107 y 144) reflejan dicha división, en cambio la última (114) tiene que ser modificada según consta en la medición técnica que se dirá para hacerla consistente con el mapa de división de la antigua finca Paredes.

c) Correspondencia Registro-Realidad:

- La **Finca número 53.401** según título adquisitivo y registro, tiene una extensión superficial de **setenta y siete mil cuatrocientos cuatro metros cuadrados (77.404m²)** siendo muy superior la superficie resultante de la suma de las dos parcelas catastrales con las que se corresponde (137, con 25.346 m² y 114, con 286.373m²); -----

- Y la **Finca número 9332** según título adquisitivo y registro, tiene una extensión superficial de **doscientos**

cincuenta y seis mil doscientos setenta y cuatro metros con ochenta y seis decímetros cuadrados (256.274,86 m²) siendo inferior la superficie resultante de la suma de las dos parcelas catastrales con las que se corresponde (107 con 78.774 m² y 144, con 99.678 m²), y sin contar la de la parcela 145 que no es de su propiedad. -----

Es decir, la finca 53401 que debería ser más pequeña según el Registro tiene asignadas parcelas con mayor superficie que la registral 9332, lo que contradice la lógica física de la división según la descripción del Registro.

Por todo ello, la parte requirente, según interviene, desea hacer constar e inscribir en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de la finca 53401, y la menor cabida de la finca 9332, con la casa cortijo ubicada en el interior de ésta última,

DESCRIPCIÓN REAL DE LAS FINCAS.

1- DESCRIPCIÓN: RÚSTICA procedente de la tierra nombrada **Lagar de Paredes, con una parcela segregada del Lagar de Pasamonte, situada en el partido rural de Gálica,** término municipal de **Málaga,** con una extensión de **ciento cinco mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados (105.174 m²)**. Se corresponde con las parcelas **144, 547, 549 y 551 del polígono 6 del Pago PAREDES.**

Linda, en su conjunto, con las siguientes parcelas de su mismo polígono y pago: por el **Norte,** con las parcelas 107, 546, 548, 550 y 552 catastradas todas a favor de Don Manuel Hernández Ramírez y con el Camino señalado como parcela 9022, catastrado a favor del Ayuntamiento de Málaga; al **Sur,** con las parcelas 145 catastrada a favor de Doña María Victoria Zambrana Fernández, 154 catastrada a favor de Don Juan Torres Fernández y 155 catastrada a favor de Don Salvador Ariza Aguilera; al **Este,** con la parcela 153 catastrada a favor de Don Alfonso Aguilar Torres y con la Vereda Alto Cerro Letrín señalado como parcela 9015, catastrado a favor del Ayuntamiento de Málaga; y al **Oeste,** con el citado Camino señalado como parcela 9022, catastrado a favor del

Ayuntamiento de Málaga.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de **Málaga número DOS, Finca número 53.401 (CRU: 29020000730566)**, inscripción 8ª.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca descrita está formada por las parcelas catastrales **144, 547, 549 y 551**, con referencias catastrales: **29900A006001440000PF, 29900A006005470000PA, 29900A006005490000PY y 29900A006005510000PB**, respectivamente.

2- DESCRIPCIÓN: **RÚSTICA**, procedente de la Hacienda de campo nombrada **Lagar de Paredes**, situada en el partido rural de **Gálica**, término municipal de **Málaga**, comprensiva de una extensión superficial de **ciento noventa y nueve mil ciento ochenta y ocho metros cuadrados (199.188 m²)**. Se corresponde con las parcelas **114, 137 y con las número 543 y 544** del mismo polígono y pago actuales, si bien tras la rectificación catastral pretendida se corresponderá con las parcelas 114 y 544 del polígono 6 del Pago PAREDES, estando dichas parcelas separadas por un camino, en concreto identificado como parcela 9022 catastrado a favor del Ayuntamiento de Málaga.

Linda, en su conjunto, con las siguientes parcelas de su mismo polígono y pago: por el **Norte**, con las parcelas 542 catastrada a favor de Don Manuel Hernández Ramírez y con la parcela 115 catastrada a favor de Doña Ana Encarnación Postigo Jiménez; al **Sur**, con las parcelas 142 catastrada a favor de "DEYBOEM, S.L.", 143 catastrada a favor de Doña María Cristina Baena Molina, con la parcela 545 catastrada a favor de Don Manuel Hernández Ramírez, con el Camino señalado como parcela 9022, catastrado a favor del Ayuntamiento de Málaga y con el Arroyo de Gálica señalado como parcela 9032, catastrado a favor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico; al **Este**, con la citada parcela 545, con el Arroyo señalado como parcela 9025, catastrado a favor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y con el Camino señalado como parcela 9022, catastrado a favor del Ayuntamiento de Málaga; y al **Oeste**, con la citada parcela 115, con la 142 y la 139 catastradas a favor de "DEYBOEM, S.L." y con la parcela 532 catastrada a favor de Don Winfried-Josef-Johannes-María Zettelmeyer, con el Arroyo señalado como parcela 9025, el Arroyo del Canónigo señalado como parcela 9049 y con el Arroyo señalado como parcela 9028, catastrados a favor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y con el Camino señalado como parcela 9021, catastrado a favor del Ayuntamiento de Málaga.

Le corresponde, según la descripción registral, **una parte de casa** que mide **ciento siete metros cuadrados (107 m²)**, con patio y corral, así como un molino de aceite antiguo, que mide

ciento treinta y cinco metros cuadrados (135 m²) y que tiene derecho a la tercera parte del agua que disfrutaba la finca principal, y al uso de la era conjuntamente con las fincas números uno y dos que existen en esta finca. -----

Sobre esta parcela se encuentra **construido un aljibe**, del que le corresponde a esta finca registral dos terceras partes y, a la finca registral número 9330 le corresponde una tercera parte del agua que reciba este aljibe. -----

Haciéndose constar que la descripción correcta y actualizada de la casa que sobre ella existe es la siguiente: **CASA Cortijo o vivienda unifamiliar ubicada sobre parte de la Hacienda nombrada Lagar de Paredes y Lagar de Pasamontes**, situado en el partido rural de Gálica, término municipal de Málaga, **en el interior de la parcela 544 del polígono 6, denominado DISEMINADO PAREDES DE OLIAS**. Compuesto de planta baja y alta y distribuida en varias habitaciones y dependencias, con una total superficie construida de **ciento cuatro metros con treinta y cinco decímetros cuadrados (104,35 m²)** la planta baja con una superficie construida de cincuenta y dos metros con noventa y siete decímetros cuadrados (52,97 m²) y la alta o primera con una superficie construida de cincuenta y un metros con treinta y ocho decímetros cuadrados (51,38 m²). **Adosada** a la vivienda existe un **almacén** con una superficie total construida de **doscientos dos metros con ochenta y siete decímetros cuadrados (202,87 m²)** que se distribuye en planta baja con una superficie construida de ciento treinta y cuatro metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (134,52 m²) y planta primera con una superficie construida de sesenta y ocho metros con treinta y cinco decímetros cuadrados (68,35 m²). -----

Dentro de esta finca existe **un anexo exterior de uso de corral**, situado **en el interior de la parcela 114 del polígono 6, denominado DISEMINADO PAREDES DE OLIAS**. Compuesto de una sola planta con una total superficie construida de **doscientos veintitrés metros con treinta y nueve decímetros cuadrados (223,39 m²)**.

INSCRIPCIÓN: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número DOS, Finca número 9332 (CRU: 29020000433207), inscripción 13^a.

REFERENCIA CATASTRAL: La finca descrita se

corresponde con las **parcelas catastrales 114, 137 y con las número 543 y 544** del mismo polígono y pago, con referencias catastrales **29900A006001140000PO, 29900A006001370000PQ, 29900A006005430000PZ y 29900A006005440000PU**, respectivamente (si bien en el informe de medición, las parcelas 137 y 543 como tal se eliminan, quedando la superficie gráfica de la parcela 137 integrada en la 114 y la superficie gráfica de la parcela 543 en la 544, según propone).

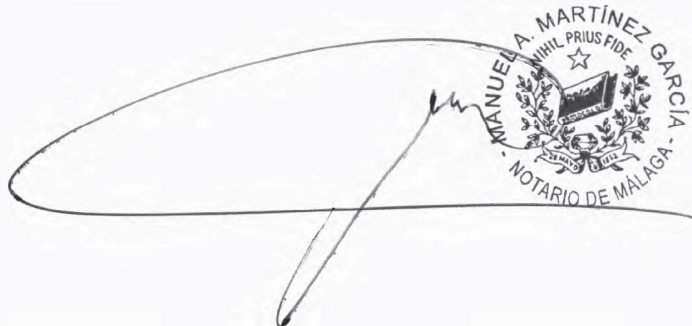
Por el presente Edicto se comunica la tramitación de dicha Acta, genéricamente a cualquier persona, titular, heredero, o interesado, que pudiera tener algún derecho sobre la finca, y especialmente a **Don Manuel Hernández Ramírez, Doña María Victoria Zambrana Fernández, Don Juan Torres Fernández, Don Salvador Ariza Aguilera, Don Alfonso Aguilar Torres Y Don Tomás Molina Ruiz, "DEYBOEM, S.L.", Doña María Cristina Baena Molina, Don Juan Antonio Santaella Molina, Doña Ana Encarnación Postigo Jiménez**, como titulares catastrales y registrales colindantes, y a **Don Manuel Ángel Estébanez Murillo, Herederos de Don José Estébanez Murillo** y a la entidad **"UNICAJA BANCO, S.A."**, como titulares anteriores, para que hagan las alegaciones oportunas dentro **del plazo de un mes** siguiente al de la publicación de este Edicto, en mi despacho antes citado.

Se hace constar que, de no haber oposición, la citada Acta podrá servir de título para la inscripción de dichas fincas en el Registro de la Propiedad y el Catastro, con la cabida y configuración indicada, a favor de la parte requirente del Acta.

Se advierte finalmente a los posibles titulares de algún derecho sobre la finca de la conveniencia de inscribir o anotar sus derechos en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio, en todo caso, de su derecho de acudir a los tribunales en defensa de los mismos.

En Málaga, a tres de julio de dos mil veintiséis.

Fdo: Manuel Angel Martínez García



The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Manuel Angel Martínez García'. To the right of the signature is a circular notary stamp. The stamp contains the text 'MANUEL A. MARTÍNEZ GARCÍA' around the top edge and 'NOTARIO DE MÁLAGA' around the bottom edge. In the center of the stamp, there is a small emblem featuring a star and the Latin phrase 'NIL PRIUS FIDE'.