

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8499** *Resolución de 2 de junio de 2020, 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 Sagunto n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don B. M. N., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sagunto número 1, don Vicente Carbonell Serrano, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el 13 de septiembre de 2018 por don B. M. N. y don J. A. J. V. en nombre y representación de la Asociación Cultural Falla el Palleter se solicita la inscripción de representación gráfica catastral de la finca 7587 de Sagunto y consecuente rectificación de su descripción.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sagunto, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Se deniega la inscripción de la rectificación de cabida, exceso de cabida solicitada en el precedente documento, en atención a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos:

1.º En instancia privada, la Asociación Cultural Falla El Palleter, representada por su Presidente y Secretario, solicita se inicie Expediente de rectificación de cabida respecto de la finca registral 7587 de este Registro de la Propiedad de Sagunto n.º 1. En dicha instancia se expone que la superficie real de la parcela es de 74 m<sup>2</sup> y no de 45'18 m<sup>2</sup> como consta en el Registro. Se acompaña a la instancia Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la que resulta que la superficie catastral será la misma que la invocada en la instancia. Dicha instancia se presentó en este Registro el pasado 4 de octubre, causando el asiento 1038 del Diario 195. 2.º La finca registral 7587 figura vigentemente inscrita en favor de la Asociación Cultural Falla El Palleter. La actual finca 7587 es el resto de una finca de mayor cabida de la que se practicaron diversas segregaciones entre los años 1976 y 1995. 3.º La Asociación Cultural adquirió el solar por compra a los herederos de la anterior titular. Dichos herederos, al formalizar la herencia de su causante atribuyeron a la finca resto la superficie de 45'18 m<sup>2</sup>. 4.º La Asociación Cultural declaró una obra nueva sobre el solar que había adquirido manifestando que la obra ocupaba la totalidad del solar. 5.º Iniciado el Expediente de Rectificación de cabida, de conformidad con lo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se procedió a realizar las pertinentes notificaciones a los titulares de las fincas colindantes afectadas, e igualmente se publicó Edicto en el "Boletín Oficial del Estado" con fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve. 6.º El 19 de noviembre de 2019 se presentó en este Registro escrito suscrito por don J. C. D. C., en nombre propio y en representación de doña A. M. D. C., doña R. M. D. C., doña D. C. S. y doña E. C. S., alegando, en síntesis, que se oponía rotundamente a la registración del

exceso de cabida, porque, a su juicio, la inscripción de tal exceso supondría la apropiación de un terreno que fue propiedad de la causante de dicho señor y sus representados doña J. S. L. Acompaña a su escrito de copia de diversos planos y documentos.

#### Fundamentos de Derecho:

1.º Para la valoración de la procedencia o improcedencia de la rectificación solicitada se estima que deben ponderarse las siguientes circunstancias: – La superficie registral de la finca 7587, de 45'18 m<sup>2</sup> fue concretada y precisada por los herederos de la anterior titular a efectos de inscribir en su favor la referida finca resto. – La asociación titular adquirió la finca con una superficie de 45'18 m<sup>2</sup>. – Cuando la entidad titular realiza su declaración de obra nueva lo hace sobre un solar de 45'18 m<sup>2</sup>, posteriormente la finca se hipoteca y también se mantiene la superficie de 45'18 m<sup>2</sup>. – Ahora se manifiesta que la superficie real es de 74 m<sup>2</sup> lo que supone un exceso de 28'82 m<sup>2</sup>, es decir, superior al 50% de la cabida inscrita. – Constan igualmente las alegaciones formuladas por don J. C. D. C. a las que se ha hecho referencia, que adecuadamente consideradas generan dudas razonables sobre la posibilidad de que se esté encubriendo una posible invasión de propiedad ajena o, que, en realidad, se trate de la incorporación a la finca de una porción de suelo adquirida por otro título jurídico distinto y no registrado. 2.º En atención a las consideraciones expuestas el Registrador que suscribe entiende que concurren suficientes motivos de conformidad con lo establecido en el art. 199, para denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca en la medida en que implica una importante rectificación de cabida. Contra la precedente nota (...) En Sagunto, a 20 de diciembre de 2019.–El Registrador. Fdo: Vicente Carbonell Serrano.»

### III

Don B. M. N., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 9 de enero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 10 de enero, en el que alega lo siguiente:

#### «Alegaciones:

1.º Que esta Asociación adquirió según escritura otorgada por el Notario de Sagunto don Vicente Micó Giner, una parcela de la finca registral núm. 7587 de 45,18 metros cuadrados. Que junto a esta parcela existía en el año 1989 una superficie de titularidad municipal de 28,80 metros cuadrados, correspondientes a una fracción de una superficie total de 120 metros cuadrados de un camino catastral comprendido entre las calles (...), según consta en expte. 545/88 de supresión de camino y adjudicación definitiva, (...), de los citados 120 metros cuadrados, 88,80 metros cuadrados fueron adjudicados a doña J. S. L. en pleno del Ayuntamiento de Sagunto de fecha 13 de febrero de 1973.

Habiendo solicitado esta Asociación al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto una certificación que dirima y aclare la titularidad de la referida superficie, lo consideran no pertinente, ya que en el expte. 545/88 queda perfectamente explicitada y definida la adjudicación de los 88,80 metros cuadrados (37 m x 2,4 m) a favor de doña J. S. L., y el resto de la citada superficie, en la fecha indicada quedó en propiedad de titularidad municipal. Se adjunta copia de plano parcelario y copia de plano replanteo-supresión de camino de adjudicación definitiva (expte. 545/88) de los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

2.º Que junto a la superficie colindante a este camino de 28,80 metros cuadrados, existía una parcela de 45,18 metros cuadrados propiedad de titularidad privada de don M. I. B. a quién esta Asociación adquirió al mencionado propietario en el año 1989 y que este solicitó la permuta de ese camino de titularidad municipal, ofreciendo otros terrenos de su propiedad en el término municipal de Sagunto. Y que tal solicitud consta en

documento registrado en el Departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de Sagunto con número 7106 de fecha 20 de julio de 1989, así como la certificación de que dicho expediente se encontraba en ese momento pendiente de informe de los técnicos municipales, informado por parte de la Secretaria del Ayuntamiento de Sagunto y con el visto bueno del Alcalde de haberse registrado dicha solicitud en la fecha indicada. Y que dicha propuesta de permuta del negociado de Patrimonio expte. 147/89, para de este modo proceder a disponer de una parcela de superficie total entre ambas (la de titularidad propia más la permutada) de 74 metros cuadrados y vender la totalidad a esta Asociación Cultural.

3.º Que esta Asociación solicitó la correspondiente licencia de obras para la construcción de su sede social en el solar resultante antes expuesto, licencia que es concedida por la Comisión de Gobierno de 21 de febrero de 1990 según consta en expte. 1200/89 y que se hacen efectivas las correspondientes tasas de licencia urbanística 159/90 de fecha 12 de marzo de 1990, sin ningún impedimento por parte del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto.

4.º Que esta Asociación reconoce, que iniciadas las obras, son paralizadas por estar pendiente la concesión de la propuesta de permuta que en su momento solicitó el titular, aduciendo para tal paralización por parte del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Sagunto, que se estaba invadiendo un terreno de 28,80 metros cuadrados que el Ayuntamiento de Sagunto certifica que es de propiedad y titularidad municipal no indicando en el expediente que pudiera pertenecer a otro titular o propietario.

Con posterioridad la dirección de obra a cargo de los arquitectos D. F. J. y D. C. V., proceden a la reanudación de la construcción del edificio de acuerdo a las preceptivas normativas del Colegio de Arquitectos de Valencia y que certifican reglamentariamente la finalización de la Dirección de obra con fecha 17 de octubre de 1990.

Con anterioridad y con fecha de 5 de abril de 1990 se concede por parte del Ayuntamiento de Sagunto, tanto la acometida de alcantarillado como la de suministro de agua potable con la certificación del pago de las correspondiente tasas municipales, dando de esta forma carta de conformidad al edificio construido en el solar que nos ocupa y que en ningún caso hay indicación contraria por parte del Ayuntamiento respecto a una distinta propiedad que no sea la de propiedad y titularidad municipal en referencia a la superficie de 28,80 metros cuadrados.

5.º Que en los 30 años que está construido el edificio sito en (...), municipio de Sagunto, en el solar al que venimos haciendo referencia tiene como Titularidad Catastral del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas como bien inmueble de clase urbana y propiedad plena con referencia catastral 7445110YJ3974E0001HZ con una superficie de suelo de 74 metros cuadrados de uso ocio/hostelería, a la Asociación Cultural Falla El Palleter con NIF (...) y que se han satisfecho año tras año los correspondientes pagos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), sin que en ningún momento en ese excesivamente prolongado periodo de tiempo haya habido reclamación alguna por parte de los colindantes que en estos momentos alegan declararse titulares de la superficie de 28,80 metros cuadrados.

Por todo lo expuesto entendemos que si en toda la documentación que emiten los distintos departamentos municipales del Ayuntamiento de Sagunto, consta que el terreno de 28,80 metros cuadrados en su orígenes era de propiedad y titularidad municipal, consideramos que los titulares y representados de la alegación reclamando la propiedad de la citada superficie de 28,80 metros cuadrados, no tiene ninguna base para ser atendida y que el Ayuntamiento de Sagunto llegado el momento certificará la no titularidad de los reclamantes de la citada superficie.»

## IV

La registradora de la propiedad interina de Sagunto número 1, doña María Pilar Soriano Calvo, 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, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017, 30 de junio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 27 de septiembre de 2017, 29 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 26 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 15 de enero de 2018, 19 de diciembre de 2017, 16 de enero de 2018, 23 de abril de 2018, 1 de agosto de 2018, 22 de octubre de 2018, 8 de noviembre de 2018, 19 de noviembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 28 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 30 de enero de 2019, 28 de marzo de 2019, 30 de abril de 2019, 26 de septiembre de 2019 y 9 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

- La finca registral número 7587 tiene según Registro una superficie de 45,18 metros cuadrados, siendo resto determinado tras segregaciones efectuadas.
- Según Catastro, la parcela que el interesado afirma corresponderse con la finca, con referencia catastral 7445110YJ3974E0001HZ, tiene una superficie de 74 metros cuadrados.

El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, existiendo, además, oposición de un colindante.

El interesado recurre alegando, en síntesis, que la diferencia de superficie se corresponde con una porción de terreno cuya titularidad justifica en otros negocios jurídicos que no han tenido acceso al registro, en particular una permuta de terrenos con el Ayuntamiento.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o

agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el procedimiento 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».

4. 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) «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 pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto de forma clara y razonada en su calificación, transcrita más arriba, una serie de circunstancias que justifican la negativa a inscribir la representación gráfica, como son la previa existencia de segregaciones habiéndose determinado con exactitud el resto de la finca, así como la

posterior adquisición y declaración de obra nueva por el interesado con la misma superficie, y la oposición fundamentada de propietarios colindantes, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno.

A lo que cabe añadir la existencia de una notable desproporción entre la finca registral y la superficie de la representación gráfica catastral aportada. Ya ha señalado este Centro Directivo que es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, correspondencia que no se aprecia en el caso que nos ocupa.

Pero lo más relevante, como pone de relieve la registradora interina en su informe, es que las dudas expuestas por el registrador son corroboradas por el propio recurrente, quien reconoce en su escrito de recurso la existencia de negocios jurídicos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro. Y ello por más que pretenda sustentarlo en nueva documentación que, además, no podría ser tenida en cuenta para la resolución del recurso al haberse aportado con el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Según se ha expuesto en los fundamentos anteriores, la legislación hipotecaria (ya antes de la reforma de la Ley 13/2015) proscribía que por la vía de la rectificación de superficie se encubran otros negocios jurídicos, aplicando el folio registral a una realidad diferente, y alterando la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Por ello el recurso debe ser claramente desestimado.

Y ello sin prejuzgar la cuestión que plantea el recurrente relativa a la efectiva titularidad de la franja de terreno que podrá dirimirse en las instancias que correspondan, no siendo procedente 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 y que en todo caso requeriría la formalización e inscripción de las operaciones relativas a dicha porción adicional de terreno.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 2 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.