

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20990 *Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de La Palma del Condado, por la que se suspende la inscripción de una rectificación descriptiva y aumento de superficie acreditados en expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don M. J. D. A., abogado, en nombre y representación de don M. C. H., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de La Palma del Condado, don Antonio Jesús Navarro Valiente, por la que se suspende la inscripción de una rectificación descriptiva y aumento de superficie acreditados en expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante expediente regulado en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria se declaraba justificado que una determinada finca registral, con 150 metros cuadrados de superficie inscrita, tiene en realidad 607 metros cuadrados, acorde con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Moguer, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos.

1) Consultada la Sede Electrónica del Catastro, la cartografía existente, y la descripción literaria de la finca, se albergan dudas en cuanto a la identidad del exceso de cabida resultante de la representación gráfica aportada (certificación catastral descriptiva y gráfica), pues existe un considerable aumento de su superficie y una alteración sustancial de sus linderos, pues antes lo hacía por el lindero fondo con finca de la Cooperativa "Industrial de Producción Juan XXIII, Sociedad Cooperativa Andaluza", haciéndolo ahora por los números (...) de la calle (...), de A. C. V. y J. C. P., respectivamente y con el número (...), de D. J. C. T., junto con el hecho de que la finca se describa en el Registro como "solar cercado", manifestando que ya existía una delimitación material de la misma con su superficie inscrita de 150 metros desde la inmatriculación de la misma, lo que hace albergar la duda de si realmente lo que se pretende es encubrir otros negocios que no han sido formalizados debidamente o si el exceso de cabida y la inscripción de la representación gráfica se refieren a una porción

de territorio colindante adicional de la que figura inmatriculada, lo que se hizo constar mediante la oportuna advertencia en la certificación expedida en la tramitación del expediente notarial de rectificación de descripción que se documenta y es objeto de calificación.

Fundamentos jurídicos.

1) Como resulta de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, a partir de la entrada en vigor de la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la constatación registral de los excesos de cabida se realizará por los siguientes medios y procedimientos: “Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a, y letra b de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción ‘a los titulares registrales de las fincas colindantes’. El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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’. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, ‘el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación’. Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b. Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el ‘Boletín Oficial del Estado’, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos”.

En la escritura calificada, del contraste entre la descripción literaria de la finca y la representación gráfica aportada consistente en certificación catastral descriptiva y gráfica, impide apreciar esa correspondencia, pues la cabida inscrita y la superficie que

resulta de la representación gráfica, arroja una diferencia de cabida significativamente superior respecto de la que consta inscrita (de una cabida inscrita de 150 metros cuadrados pretende rectificarse su superficie, fijándola en 607 metros), y se produce una alteración sustancial de sus linderos y de su geometría, albergando dudas fundadas sobre la posibilidad de que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículo 201 de la Ley Hipotecaria). Todo ello, unido al hecho de haberse inmatriculado la finca en el año 1976, describiéndose como “solar cercado”, poniendo de manifiesto que la finca tiene unos linderos claramente delimitados. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 8 de junio de 2016, “la calificación de las dudas en la identidad de la finca que en todo caso deberán quedar justificadas en la calificación (...) podrán ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Tales dudas han de 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”. En tal caso, existen dudas más que razonables, por los motivos antes expuestos, de la existencia de negocios traslativos no documentados debidamente, resultando preciso, bien la inmatriculación de la superficie adicional a nombre del promotor del expediente y su posterior agrupación, bien la tramitación del oportuno juicio declarativo a que se refiere el artículo 198 de la Ley Hipotecaria y cumpliéndose el resto de requisitos que para la inmatriculación de fincas son exigidos legalmente, entre otros, el de la identidad de la descripción de la finca con la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo.

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el defecto(s) señalado(s) de carácter subsanable (Art. 65 la Ley Hipotecaria).

2.º Notificar esta calificación al presentante y a la Autoridad Judicial de la que procede el documento en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha (Art. 322 Ley Hipotecaria y 58 y 59 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (Art. 323 Ley Hipotecaria).

Los legalmente legitimados pueden (...)

La Palma del Condado, 4 de agosto de 2022.–El registrador.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. D. A., abogado, en nombre y representación de don M. C. H., interpuso recurso el día 9 de septiembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera. En fecha 4 de febrero de 2021, D M. C. H. suscribió ante el notario de Bollullos Par del Condado, D. Carlos María García Campuzano, con número de protocolo 145, escrituras públicas de inicio de expediente de rectificación de cabida de la finca n.º 3.744 de la localidad de Manzanilla (Huelva), inscrita en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria (requerimiento inicial), y posteriormente suscribió “acta final de notoriedad para

rectificación de la descripción de finca” bajo el protocolo número 967 de fecha 5 de julio de 2021.

Segunda. Ambas escrituras cumplen escrupulosamente con cada uno de los requisitos (tras su reforma por la Ley 13/2015) contenidos en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para que se lleve a cabo la pretendida rectificación de la finca urbana sita en Manzanilla (...) que consta inscrita bajo una extensión de 150 metros cuadrados, y cuya realidad es que mide 607 metros cuadrados, acorde con la certificación catastral descriptiva y gráfica y el anexo con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral que se acompañaron al acta.

Tercera. En el expediente fueron practicados todos los requerimientos y notificaciones exigidos por la normativa aplicable, sin que el Ayuntamiento de la localidad, ni ningún colindante, haya expresado su oposición a la rectificación de la inscripción solicitada.

Cuarta. Las escrituras referidas en los asertos anteriores fueron presentadas, ante el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado para la pertinente inscripción de la rectificación por el firmante de este recurso en representación de don M. C. H. (interesado en la inscripción) de manera presencial, cumpliendo con los trámites exigidos por la normativa aplicable, pero la calificación del Registrador de la Propiedad de La Palma del Condado (Huelva) que consta bajo el asiento 350, Diario 172 fue desfavorable, como ya hemos dicho al comienzo de este escrito.

Quinta. En el presente caso consideramos que nos encontramos ante una rectificación de superficie por razón de error en la descripción literal registral, y no un negocio traslativo encubriendo operaciones de modificación de entidad hipotecaria, como así refiere el Registrador, y ello a pesar de que la superficie a actualizar sea muy superior a la inscrita, pues como hemos dicho, no se trata de regularizar negocios traslativos sino de hacer coincidir la realidad física con la “realidad registral”, pues lo cierto es que don M. C. H., adquirió una única finca con la cabida que aparece en el catastro desde siempre por herencia de sus padres.

Sexta. Funda sus dudas también el registrador en la existencia de una alteración sustancial de los linderos, ya que antes lo hacía por el lindero fondo con finca de la Cooperativa Industrial de Producción Juan XXIII Sdad Cooperativa Andaluza, haciéndolo ahora por los números (...) de A. C. V. y J. C. P., respectivamente, y con el número (...) de D. D. J. C. T.

A este respecto hemos de indicar que los linderos contemplados en la inscripción registral de la finca que se pretende modificar son:

“Linda por la derecha entrando con herederos de M. H. E., hoy número (...); izquierda y fondo con finca de la Cooperativa Industrial de Producción Juan XXIII Sdad Cooperativa Andaluza, Hoy por su izquierda con el número (...) y con los números (...).”

Entendemos que no existe tal alteración sustancial entre los linderos, y ello si se tiene en cuenta que en el transcurso del tiempo se ha producido la desaparición de la entidad Cooperativa Industrial de Producción Juan XXIII Sdad Cooperativa Andaluza, que se ubicaba en el n.º (...) y que configuraba el lindero de la izquierda y fondo de la registral, la cual procedió a vender sus terrenos e instalaciones a otras personas que serán a las que actualmente corresponden las fincas colindantes. Además, los linderos con las casas (...) se mantienen tanto en la descripción registral como en la certificación descriptiva y gráfica emitida por el catastro que acompañó al acta.

Por tanto, se ha de concluir que no existe en el presente caso una variación sustancial de los linderos tal y como expresa el registrador en su calificación, siendo la única alteración motivada por la desaparición del colindante la entidad Cooperativa Industrial de Producción Juan XXIII Sdad Cooperativa Andaluza y la transmisión de sus terrenos a terceros que se presentan ahora como nuevos colindantes.

Séptima. Una vez acreditada la inexistencia de alteración sustancial de los linderos de la finca y probado que el cambio de los mismos viene determinado por la desaparición de la entidad cooperativa dueña de los terrenos y su trasmisión a terceros,

consideramos que el único motivo que pretende justificar la nota de calificación negativa lo constituye la gran diferencia entre cabida inscrita y la que se pretende inscribir, considerando esta duda del registrador genérica y poco fundamentada, lo cual provoca indefensión a mi representado que ve negada su solicitud sin un motivo cierto y basado en meras especulaciones.

Es de destacar que para casos supuestos como el que nos ocupa, se llevó a cabo la reforma operada por la Ley 13/2015 a fin de desjudicializar los expedientes de dominio por exceso de cabida encomendándose a los notarios y que resulta de aplicación en este supuesto. Tras dicha reforma se ofrece la posibilidad de inscribir a través del artículo 201 de la Ley Hipotecaria rectificaciones de descripciones de finca a pesar de que superen el 20% de superficie, sobre todo cuando la rectificación interesada, como ocurre en el presente caso, coincide con la representación gráfica catastral aportada por mi mandante al acta, la cual resulta inalterada al menos desde el año 1996, según certificado histórico del catastro que igualmente ha sido aportado al acta.

Como ha reiterado por la Dirección General ante la que presentamos el presente escrito, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, este no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Así resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, la duda del registrador únicamente se fundamenta en la magnitud del exceso, sin que de la nota de calificación resulte ninguna otra circunstancia adicional que justifique tales dudas de identidad una vez descartada la existencia de alteración sustancial de los linderos.

Octava. La Resolución de esa misma Dirección General de 17 de noviembre de 2015 ya reconoció al procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices pues no en vano, como señala el artículo 199 de la misma ley, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa.

Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

Novena. Así, consideramos que en la calificación realizada por el registrador no se ha tenido en cuenta lo dispuesto por la ya mencionada Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en relación a la coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, que podría haber despajado las dudas del Sr. Registrador. Esta Ley impone un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico. La Dirección General del Catastro y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. La resolución desarrolla la mencionada Ley 13/2015.

En consecuencia, habiéndose aportado con la escritura de protocolo 2426/2015 la certificación descriptiva y gráfica del catastro donde se incluyen las coordenadas georreferenciadas de la finca, no se entiende como no se ha procedido a la

correspondiente rectificación y coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

Así, constando en el histórico del Catastro inmobiliario el exceso de cabida cuya inscripción se solicita se despejan las dudas de que no nos encontramos ante operaciones traslativas de dominio, confirmándose en definitiva que estamos ante un exceso de mayor cabida que además ha sido aceptado pacíficamente por los titulares colindantes.

Este último dato es muy importante, pues si se ha procedido como se procedió a la notificación de colindantes, y los mismos han aceptado los límites de la finca, los cuales constan en el Catastro inmobiliario, ¿qué dudas puede haber a que la finca registral tiene inscrita menos cabida de la real? A este respecto, sale a colación la Resolución de esta Dirección General de 5 de julio de 2018, en la cual se expone que:

Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte.

Por todo ello, nos oponemos a las sospechas infundadas del Sr. Registrador, que insinúa la existencia de negocios jurídicos extra registrales que impedirían la inscripción del exceso de mayor cabida, ya que ello supondría llevar a cabo una función registral extralimitada y opuesta a la presunción de buena fe y contraria a la confianza legítima que impera en nuestro ordenamiento jurídico.»

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de septiembre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022 y las en ella mencionadas.

1. Mediante expediente regulado en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria se declara justificado que una determinada finca registral, con 150 metros cuadrados de superficie inscrita, tiene en realidad 607 metros cuadrados acorde con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora.

El registrador suspende la inscripción porque «se albergan dudas en cuanto a la identidad del exceso de cabida resultante (...) pues existe un considerable aumento de su superficie y una alteración sustancial de sus linderos (...) junto con el hecho de que la finca se describa en el Registro como "solar cercado" (...) lo que hace albergar la duda de si realmente lo que se pretende es encubrir otros negocios que no han sido formalizados debidamente o si el exceso de cabida y la inscripción de la representación gráfica se refieren a una porción de territorio colindante adicional de la que figura inmatriculada».

El recurrente alega que «en el expediente fueron practicados todos los requerimientos y notificaciones exigidos por la normativa aplicable, sin que el Ayuntamiento de la localidad, ni ningún colindante, haya expresado su oposición a la rectificación de la inscripción solicitada»; que «nos encontramos ante una rectificación de superficie por razón de error en la descripción literal registral, y no un negocio traslativo encubriendo operaciones de modificación de entidad hipotecaria (...) y ello a pesar de

que la superficie a actualizar sea muy superior a la inscrita (...) pues lo cierto es que don M. C. H., adquirió una única finca con la cabida que aparece en el catastro desde siempre por herencia de sus padres»; que «no existe tal alteración sustancial entre los linderos (...) siendo la única alteración motivada por la desaparición del colindante la entidad Cooperativa Industrial de Producción Juan XXIII Sdad Cooperativa Andaluza y la transmisión de sus terrenos a terceros que se presentan ahora como nuevos colindantes», y que «no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación».

2. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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

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

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

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

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

3. Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria.

Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes:

a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita».

b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe» – la concreta finca cuya ubicación y delimitación queda definida por su georreferenciación inscrita– «durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Y, prosigue el artículo 38: «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero». Es claro, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que la rectificación pretendida «precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial». Y en este segundo caso, «se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio

declarativo correspondiente». A estos efectos, si se desea evitar la posibilidad de aparición de terceros no demandados a quienes no resulte oponible la eventual sentencia, el demandante puede solicitar al Juzgado que decrete la anotación preventiva de la demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuya finalidad esencial es, precisamente, evitar que surjan terceros registrales protegidos.

4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, no ha provocado oposición alguna; no hay cambio de linderos fijos, sino sólo del nombre de los linderos personales mencionados en la descripción de la finca; se refiere a una finca que fue inmatriculada en el año 1976 sin representación gráfica alguna, ni inscrita, ni archivada, sino con una simple descripción literaria, por lo que no hay constancia registral cierta de su delimitación gráfica perimetral que permitiera ahora concluir que se estuviera vulnerando esa delimitación perimetral; el hecho de que la finca se describa en el Registro como «solar cercado» no significa que constara inscrita la ubicación ni delimitación precisa de dicha cerca, ni excluye la posibilidad de que dentro de la mencionada cerca hubiera comprendida una medida real superior a la que se hizo constar, quizá a ojo o sin medición precisa, en su descripción inicial, incurriendo en un error de medición inicial que es precisamente el que ahora se pretende rectificar; el aumento de superficie que se pretende acreditar, desde los 150 metros cuadrados de superficie inscrita hasta los 607 metros cuadrados, aun consistiendo en cuadruplicar la cifra superficial expresada en la inscripción de inmatriculación, resulta concordante con una certificación catastral descriptiva y gráfica, lo cual, aunque es un dato que por sí sólo nada acredita de modo concluyente en el plano jurídico, sí aporta algún indicio de corresponderse con una realidad fáctica asentada, y sin que la calificación registral haya puesto de manifiesto que haya habido alteraciones perimetrales sucesivas en la cartografía catastral del inmueble que pudieran ser reveladoras de actos de agrupación o agregación de terreno colindante; la regulación legal del expediente para la rectificación de la superficie de las fincas no contiene una limitación expresa acerca de cuál sea el aumento o proporción de aumento máximo admisible en dicho procedimiento.

5. Como ha declarado este Centro Directivo, que tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, hay que distinguir, por un lado, los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

Y por otro, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–.

Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan

comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación.

Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

6. Por otra parte, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual:

«a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

7. Por todas las circunstancias concurrentes enunciadas en los anteriores fundamentos jurídicos, en el presente caso se estima que las dudas que opone el registrador sobre la falta de mantenimiento de la identidad de la finca o la posibilidad de que la rectificación superficial encubra la incorporación de terreno colindante no inmatriculado inicialmente, no están suficientemente fundadas, por lo que procede estimar el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.