

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17405** *Resolución de 11 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Tui, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y rectificación de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. M. P. I. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Tui, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y rectificación de finca.

#### Hechos

I

El día 29 de noviembre de 2022 se autorizó, por el notario de Redondela, don José Manuel González Sáez, con el número 1.281 de protocolo, una escritura de declaración de obra nueva terminada y rectificación de finca. En la referida escritura, doña M. M. P. I., como titular registral de la finca número 17.026 del municipio de O Porriño, que constaba inscrita con la superficie de 400 metros cuadrados y lindaba por el oeste con sendero que separaba de don S. D. V., declaraba que, en realidad, la superficie tenía 728 metros cuadrados y lindaba por el oeste con camino y don R. R. V., lo que acreditaba con certificación catastral descriptiva y gráfica emitida vía telemática el día 19 de octubre de 2022 por la Dirección General del Catastro, donde figura con la expresada superficie gráfica y con la referencia catastral 36039A058003470000DY. A continuación, declaraba la obra nueva de una edificación que ocupaba sobre el solar 168 metros cuadrados, compuesta de planta baja, cuya antigüedad y volumen acreditaba con la referida certificación catastral.

II

Presentada el día 29 de diciembre de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tui, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º El día 29 de diciembre último fue presentada en este Registro la escritura de declaración de obra nueva terminada y rectificación de cabida autorizada el día 29 de noviembre de 2022 por el notario de Redondela, don José Manuel González Sáez, bajo el número 1.281 de su protocolo, que motivó el asiento 51 del Tomo 101 del Diario.

2.º En la referida escritura, doña M. M. P. I., como titular registral de la finca 17026 del municipio de O Porriño, que consta inscrita con la superficie de cuatrocientos metros cuadrados y linda por el Oeste con sendero que separa de S. D. V., declara que en realidad tiene la superficie de setecientos veintiocho metros cuadrados y linda por el Oeste con camino y R. R. V., lo que acredita con certificación catastral descriptiva y gráfica emitida vía telemática el día 19 de octubre de 2022 por la Dirección General del Catastro, donde figura con la expresada superficie gráfica y con la referencia catastral 36039A058003470000DY. A continuación, declara la obra nueva de una edificación que ocupa sobre el solar ciento sesenta y ocho metros cuadrados, compuesta de planta baja, cuya antigüedad y volumen acredita con la referida certificación catastral.

3.º Resulta así que la superficie del terreno aumenta casi en un cien por ciento y modifica su lindero Oeste, que era un sendero y ahora para a ser camino y un particular.

4.º Además, la obra nueva declarada se ubica en una finca que según la documentación aportada tiene una superficie de setecientos veintiocho metros cuadrados, cuando en el Registro figura con la superficie de cuatro áreas, por lo que existen dudas sobre la ubicación de las expresadas edificaciones.

5.º Con fecha 20 de enero último se inició el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca resultantes de las modificaciones efectuadas, que se concluye con esta fecha.

#### Fundamentos de Derecho.

Considerando que con arreglo al artículo 9.b) de Ley Hipotecaria siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos habrá de constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria. Y para ello deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

Considerando que establece también el citado artículo 9b que una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca su cabida será la resultante de dicha representación. Y que 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.

Considerando que, de acuerdo con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, 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. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

Considerando que, según la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de noviembre de 2016, para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, así por un posible encubrimiento de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Y en resolución de 27 de julio de 2017 señala también la Dirección General que 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; 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. Y, añade la misma resolución, que 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. Y finalmente, señala la citada resolución, presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca es 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. Y señala también la misma Dirección General, en resolución de 9 de junio de 2017, que las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Y en resolución de 19 de febrero de 2015 añade la citada Dirección General que la no inscripción de un exceso de cabida lleva como lógica consecuencia al rechazo de la inscripción de la obra nueva que se asienta sobre él. Y en el supuesto del precedente documento, resulta que la finca aumenta su superficie casi en un cien por cien, modifica su lindero Oeste, donde sólo lindaba con un sendero y ahora lo hace también con un particular, y en el archivo histórico de ortofotos se observa que la finca no tenía la representación gráfica que ahora tiene, sino que ocupaba menos superficie, y al existir en el Registro otras fincas inscritas a favor del anterior titular registral, don D. M. M., situadas en la misma zona y llamada (...), parece que dicho aumento de superficie y modificación de lindero pueden encubrir una operación de modificación hipotecaria –agrupación–, lo que hace dudar de la identidad de la finca.

Considerando que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, establece que el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Considerando que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que, las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Considerando que el apartado octavo de la Resolución-circular de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2015 dispone que cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. En el acta de inscripción en el folio real, el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la lista de coordenadas, que constarán en un archivo electrónico firmado por él, conforme al apartado tercero de la presente resolución-circular, y con indicación del Código Seguro de Verificación (CSV) del mismo.

Considerando que la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de abril y 9 de mayo de 2016, “para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso, que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”.

Considerando la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 30 de septiembre de 2016, que dispone que “no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta”.

Calificación.

Se suspende la inscripción del precedente documento por: a) en cuanto a la rectificación de cabida y modificación de linderos practicadas sobre la finca 17026 de O Porriño, por existir dudas de la identidad de la finca, no apreciándose correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el Registro y la que resulta de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, pudiendo deberse dichas modificaciones a una operación de modificación hipotecaria encubierta; y b) en cuanto a la declaración de obra nueva, por no existir certeza respecto a la ubicación de dicha obra nueva sobre la superficie de la finca que consta inscrita en el Registro, esto es, cuatro áreas, que es muy inferior a la de la certificación catastral descriptiva y gráfica – setecientos veintiocho metros cuadrados–, y ello porque al denegarse la inscripción de la base gráfica de la finca con dicha superficie no es posible comparar las coordenadas de las edificaciones con dicha base gráfica.

Contra esta calificación (...)

Tui, a 24 de marzo de 2023.–La registradora (firma ilegible), Ana Isabel Rodríguez Parada.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. P. I. interpuso recurso el día 10 de mayo de 2023 en el que argumentaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. (...)

Segundo. Que, a medio del presente escrito, viene a interponer Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no se produce la inscripción de la finca rectificadora y la declaración de obra nueva declarada, limitándose la Sra. Registradora a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en ortofotos antiguas, que hacen creer que se trata de una simulación contractual, al haber distintas propiedades, sin embargo, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma, tal es el caso de la finca hoy nuevamente descrita, tal y como además se puede acreditar con el título previo a la misma, donde se describe de una manera muy poco concluyente y distorsionada de la realidad, adaptándola a la circunstancia registral y no a la realidad, como se ha resultado tras las comprobaciones existentes.

Tercero. Siendo el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad

plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la inscripción de la finca, con su descripción actual sin que pueda generar ningún tipo de duda, ya que, se ajusta a su condición catastral actual, la cual ha sido adaptada a la realidad física, tras presentar expediente para su rectificación previo a la inscripción, para su ajuste a la realidad geográfica, sin que existiera ningún tipo de duda, donde se dio traslado a los colindantes, para su posible intervención sin que conste se haya realizado, entiende esta parte que por no haber generado ninguna duda, al estar totalmente acorde con su realidad.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere, en el presente caso, respecto de los linderos, solo se modifica el oeste, donde antes era sendero, hoy es camino y un particular, –se desprende exactamente de la ortofoto–, antes se trataría de un paso particular y hoy es camino, las circunstancias y el transcurso del tiempo modifican los pasos o caminos, donde antes era un camino, hoy es una carretera, por ello esa limitación es extraña, respecto a la cabida, sería necesario indicar que ya en la compraventa anterior se señala que tiene mayor cabida que la inscrita, y una vez realizada la medición, para adaptar a la realidad se observa que la superficie es de 762 metros cuadrados, superior obviamente al 10% pero no se encuentra el procedimiento limitado, y obsérvese que ya se hablaba de 500 metros y no de 400 iniciales.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos, y éste fue aprobado por la Gerencia de Catastro, en expediente de referencia 02371295.97/22, en base a la medición real y sobre una realidad de un cierre perimetral de más de 20 años de antigüedad.

Habiendo sido validado catastralmente, adaptado a la realidad geográfica y física, la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos, no puede dar lugar a una calificación negativa, esgrimiéndose no se aprecia correspondencia en modo alguno la parcela propuesta con la finca registral lo cual le lleva a la conjetura de que la solicitud “encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecaria”.

A Juicio de esta parte, los motivos esgrimidos no justifican en ningún caso la negativa a tramitar el expediente, tal y como se expone a continuación:

Magnitud del exceso de cabida y modificación de lindero oeste de la finca: Como se ha establecido en líneas superiores, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede ser empleado incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita, pues, su redacción no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa y, además, el mismo está dotado de amplios requisitos, trámites y garantías que justifican plenamente que su ámbito de aplicación se refiera a la modificación de cualquier magnitud de cabida, siendo esta afirmación doctrina reiterada del Centro Directivo al que nos dirigimos, por tanto la magnitud del exceso de cabida alegada por la Registradora y las dudas mostrada no pueden dar lugar a la negativa.

Respecto del lindero Oeste y su modificación, no se entiende por cuanto que es justamente lo que se pretende, es una adaptación a la realidad existente, y a tal efecto la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 10 de abril de 2019 estableció que la diferencia de linderos no impedía la inscripción: "6. finalmente, en cuanto a la falta de coincidencia de sus linderos según la representación gráfica y la descripción literaria contenida en la instancia y en el título de adquisición que se acompaña, ya esta Dirección General se ha pronunciado anteriormente sobre esta cuestión. Así, en las Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017 se afirmó que 'no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2.b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. Artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria)". Es evidente que el lindero que se hace constar en la descripción literaria de la finca que nos ocupa no es coincidente con lo que pretende esta parte inscribir, por cuanto que no habría sido modificado con las sucesivas transmisiones de las fincas colindantes, motivo por cual se solicita la modificación de éstos a fin de adaptar la descripción de la finca con los lindes reales actualizados.

Simulación o encubrimiento de una agrupación: Respecto al siguiente motivo en el cual se ampara para calificar la instancia presentada por mí desfavorablemente, alega la misma que la finca puede suceder de una agrupación, sin embargo, dicho motivo no puede ser la base para la calificación suspensiva por cuanto ni tan siquiera el mismo consta debidamente justificado. La resolución de fecha 16 de julio de 2018 estableció que no bastan dudas "sic et simpliciter" del registrador para denegar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por proceder de agrupación, siendo necesaria la notificación a los propietarios de fincas colindantes para ser éstos quienes confirmen o no tales extremos y no se ha hecho mención alguna a dicha circunstancia, aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente toda vez que el motivo de denegación se limita a expresar que la finca puede proceder de una agrupación de fincas, al existir en el archivo histórico ortofotos que se observaban otros predios, y además don D. D. M., tiene fincas inscritas en la misma zona, por lo que hace dudar de la descripción.

En términos similares, Resolución de 26 de octubre de 2017, Resolución de 28 de noviembre de 2019 o Resolución de 8 de octubre de 2020.

Además respecto lo anterior, ni tan siquiera se manifiesta respecto al momento temporal en el que dice puede producirse la presunta agrupación, a qué fincas afectó o de qué manera, lo que es evidente y claro, es la descripción y realidad física y geográfica de la finca, desde hace más de veinte años delimitada perimetralmente con muro de piedra y malla.

No inscripción de obra nueva: Todo ello conlleva a la no inscripción de la obra nueva, la cual se encuentra perfectamente situada y geo referenciada en la finca descrita e inscrita, tal y como se indica en la escritura de compraventa, se trata de una nave, con una antigüedad superior a veinte años.

Cuarto. Conclusión: "la solicitud encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecaria": Todos los anteriores motivos, llevan a la Sra. Registradora a afirmar que la instancia presentada por esta parte "encubre en realidad operaciones de modificación de entidades hipotecarias)), si bien, dicha afirmación es una mera conjetura pues ni tan siquiera se ha mencionado en su calificación qué operaciones se estarían encubriendo, motivo por el cual no se pueden realizar por esta parte mayores alegaciones al respecto, que tipo de agrupación y cuando pudo realizarse, que fincas forman parte de la misma, dejando a esta parte indefensa en sus alegaciones.

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la inscripción, limitándose a emplear menciones y

causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la finca, sin embargo, y como ya debidamente se ha indicado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la inscripción de la rectificación de la finca, así como, de la obra nueva terminada, al haber intervenido además los colindantes, y no haber realizado alegación alguna que pueda determinar lo contrario a la realidad geográfica y física de la finca que se pretende inscribir.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

- Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020: “esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que ‘aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de La Ley Hipotecaria), 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: “En aplicación de estos criterios, se concluye en la resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

Debe partirse del principio de 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.

Por todo lo expuesto, ante el Registro

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde proceder a la calificación favorable e inscripción de la finca descrita en documento de escritura declaración de obra nueva terminada y rectificación de cabida autorizada el día 29 de noviembre de 2022, por el Notario de Redondela, don José Manuel González Saex [sic], bajo el número 1.281 de su protocolo, tanto en la rectificación de superficie, lindero y declaración de obra nueva terminada.(...).»

## IV

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

En su informe, la registradora desarrollaba la justificación de las dudas de identidad expuestas en la nota de calificación de la forma siguiente:

«1.º Iniciada la tramitación del expediente previsto por el párrafo primero del artículo 199 LH, se procedió a practicar las notificaciones a los titulares registrales colindantes, en unos casos por correo certificado con acuse de recibo y, para los colindantes cuya notificación resultó infructuosa o los desconocidos, mediante anuncio insertado en el BOE de fecha 1 de febrero de 2023 (...)

Como consecuencia de dicha publicación en el BOE compareció en este Registro de la Propiedad Don M. M. A., con D.N.I. (...), formulando oposición por entender que lo que se pretendía inscribir era de su propiedad (...)

Pero el título de propiedad que presenta este oponente (...) carece de fecha fehaciente, al no estar liquidado y, pese a que se le aconsejó que procediese a liquidarlo, previniéndole que, en otro caso, su alegación no podrá ser tenida en cuenta, se negó a ello, por lo que no ha podido incluirse esta alegación en la nota de calificación.

Ahora bien, este interesado aportaba dos consultas catastrales (...), una de 2021 de su finca (en la que aparece otra finca de distinto titular), y otra de 2023 que es la incorporada a la escritura objeto de calificación en que se pretendía basar el expediente del 199,1 LH y en la que sólo aparece una finca cuyo titular catastral es D.ª M. M. P. I., como resulta de la correspondiente certificación descriptiva y gráfica que se acompaña a la escritura calificada.

2.º La circunstancia anterior revelaba una aparente contradicción catastral por lo que se acudió a los antecedentes históricos en Catastro, que revelan la existencia de dos fincas independientes que, por modificación catastral de 2023 pasan a ser una única.

A través del Archivo Dixital de Galicia, tenemos acceso al Archivo Histórico Provincial de Pontevedra, ubicado en la Delegación del Ministerio de Hacienda, en el que se encuentran las fotografías aéreas del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de Porriño. En su foto 29 A, se aprecia claramente la existencia de dos parcelas, numeradas como 89 y 90, que vienen a coincidir con la consulta catastral del 2021 (...) en las que están indicadas como fincas 347 y 79 del polígono 58 (...)

Realizando una comparación con la consulta catastral de 2023, se observa como desaparece la finca 79, que queda incorporada a la 347.

Si acudimos a los antecedentes en Catastro (...) se comprueba cómo, hasta 2022, la parcela 347 figura con una superficie de 505 metros cuadrados y sólo en 2022, por subsanación de discrepancias, pasa a tener una mayor superficie

3.º Dado el resultado de la información catastral, se acude a la información registral de la finca 17026 (...) Esta finca fue adquirida por D. D. D. M. en virtud de una donación realizada por su padre, D. S. D. V., según su inscripción 3.ª Tal donación se realizó en unión de otras dos fincas, la 17023 y la 24.462 que se inmatricula en virtud de tal donación (...) Esta última finca tiene, curiosamente, 3 áreas 69 sesenta y nueve centiáreas, y el aumento de la cabida de la finca 17026 es de 328 metros cuadrados.

Las tres fincas donadas a D. D. M. fueron objeto de embargo en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 148/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Porriño a instancia de Caixabank, que causó las anotaciones preventivas letras B de la finca 17.023, D de la 17.026 y A de la finca 24.462.

Como consecuencia de otra ejecución en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 123/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Porriño a instancia de NCG Banco S.A, se adjudican las fincas 17.023 y 17.026 al acreedor, en aquel momento, NCG División Grupo Inmobiliario S.L. En el caso de la finca 17.026 fue objeto de transmisiones sucesivas resultando su actual titular D.ª M. M. P. I., que es la recurrente.

Todo ello induce a pensar que el supuesto aumento de cabida que experimenta la finca 17.026 es, en realidad, la superficie de la finca 24.462, colindante por el Sur con R. D. V., que es la inicial titular de las fincas 17.023 y 17.026 según sus inscripciones 1.<sup>a</sup>

Por lo tanto, de realizar la inscripción solicitada estaríamos admitiendo una operación de modificación inmobiliaria, una agrupación encubierta de dos fincas, una de las cuales, además, pertenece a un titular distinto, propiciando una doble inmatriculación.

Debido a todo lo que antecede se suspende la inscripción solicitada por entender que hay razones objetivas para dudar de la identidad de la finca en cuestión, aunque estos datos no se incluyen en la nota de calificación porque el título del oponente es un documento privado no liquidado y porque se estaría dando una publicidad no solicitada, lo que podría entrar en colisión con la normativa de protección de datos».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 17, 20, 32, 34, 35, 38, 40, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 1, 3, 9 y 11 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 5 de abril, 5 y 31 de mayo y 8 de noviembre de 2022 y 30 de marzo y 11 de mayo de 2023, y las en ellas citadas.

1. En el presente expediente, se pretende la inscripción de una declaración de obra nueva terminada y rectificación de la finca 17026 del municipio de O Porriño, que consta inscrita con la superficie de 400 metros cuadrados y linda por el oeste con sendero que separa de don S. D. V., aunque ahora se declara que en realidad tiene la superficie de 728 metros cuadrados y linda por el oeste con camino y don R. R. V., lo que acredita con certificación catastral descriptiva. A continuación, se declara la obra nueva de una edificación que ocupa sobre el solar 168 metros cuadrados, compuesta de planta baja, cuya antigüedad y volumen acredita con la referida certificación catastral.

Se inició el expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de las modificaciones efectuadas, que se concluye en la fecha de la calificación.

La registradora suspende la inscripción en cuanto a la rectificación de cabida y modificación de linderos sobre la finca 17.026 de O Porriño, por existir dudas de la identidad de la finca, no apreciándose correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el Registro y la que resulta de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, pudiendo deberse dichas modificaciones a una operación de modificación hipotecaria encubierta.

Fundamenta su calificación en que la finca aumenta su superficie casi en un 100%, modifica su lindero oeste, donde sólo lindaba con un sendero y ahora lo hace también con un particular, y en el archivo histórico de ortofotos se observa que la finca no tenía la representación gráfica que ahora tiene, sino que ocupaba menos superficie, y al existir en el Registro otras fincas inscritas a favor del anterior titular registral, don D. D. M., situadas en la misma zona, parece que dicho aumento de superficie y modificación de lindero pueden encubrir una operación de modificación hipotecaria -agrupación-, lo que hace dudar de la identidad de la finca.

Estos argumentos son desarrollados por la registradora en su informe, en el que deja constancia de la consulta de fotografías aéreas del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de O Porriño, pues realizando una comparación con la consulta catastral del año 2023, se observa como desaparece la finca 79, que queda incorporada a la 347.

Si acudimos a los antecedentes en Catastro se comprueba cómo, hasta el año 2022, la parcela 347 figura con una superficie de 505 metros cuadrados y sólo en el año 2022, por subsanación de discrepancias, pasa a tener una mayor superficie.

En lo que respecta al historial registral, la finca fue adquirida por don D. D. M. en virtud de una donación realizada por su padre, don S. D. V., según su inscripción 3.<sup>a</sup> Tal donación se realizó en unión de otras dos fincas, la 17.023 y la 24.462, que se

inmatricula en virtud de tal donación. Esta última finca tiene 3 áreas y 69 centiáreas, y el aumento de la cabida de la finca 17.026 es de 328 metros cuadrados.

Las tres fincas donadas a don D. D. M. fueron objeto de embargo en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 148/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de O Porriño a instancia de «Caixabank, S.A.», que causó las anotaciones preventivas letras B de la finca 17.023, D de la 17.026 y A de la finca 24.462.

Como consecuencia de otra ejecución en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 123/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de O Porriño a instancia de «NCG Banco, S.A.», se adjudican las fincas 17.023 y 17.026 al acreedor, en aquel momento, «NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.». En el caso de la finca 17.026 fue objeto de transmisiones sucesivas resultando su actual titular la recurrente.

Todo ello induce a pensar, a juicio de la registradora, que el supuesto aumento de cabida que experimenta la finca 17.026 es, en realidad, la superficie de la finca 24.462, colindante por el sur con doña R. D. V., que es la inicial titular de las fincas 17.023 y 17.026 según sus inscripciones 1.<sup>a</sup>

El segundo defecto, es consecuencia del anterior, en cuanto a la declaración de obra nueva, por no existir certeza respecto a la ubicación de dicha obra nueva sobre la superficie de la finca que consta inscrita en el Registro, esto es, 4 áreas, que es muy inferior a la de la certificación catastral descriptiva y gráfica -728 metros cuadrados-, y ello porque al denegarse la inscripción de la base gráfica de la finca con dicha superficie no es posible comparar las coordenadas de las edificaciones con dicha base gráfica.

Respecto a las manifestaciones realizadas en su informe por la registradora, procede recordar que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Por esta razón no debe ser tenida en cuenta en esta sede la oposición manifestada por un colindante en el expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a la que alude a registradora en su informe, pero no en la nota de calificación por el motivo de carecer de título fehaciente.

En cambio, sí deben ser tenidos en cuenta los argumentos que se conciben como desarrollo de los defectos formulados, pues no suponen sino profundizar en los motivos que impiden la inscripción y que contribuyen a un conocimiento más completo del asunto.

El recurrente considera que no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe procederse a la inscripción, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a su juicio, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la finca y que antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad

plena sobre toda la información registral, tanto de la finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende que es plenamente procedente la inscripción de la rectificación de la finca, así como, de la obra nueva terminada, al haber intervenido además los colindantes, y no haber realizado alegación alguna que pueda determinar lo contrario a la realidad geográfica y física de la finca que se pretende inscribir.

2. Entrado a analizar el objeto del presente expediente, procede recordar 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. En el caso del presente expediente la discusión estriba en determinar si las dudas de identidad de la finca que manifiesta la registradora pueden considerarse suficientemente fundadas para suspender la inscripción del documento.

La registradora suspende la inscripción en cuanto a la rectificación de cabida y modificación de linderos por no acreditar la correspondencia entre la descripción de la finca que consta en el Registro y la que resulta de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir, pudiendo deberse dichas modificaciones a una operación de modificación hipotecaria encubierta.

Fundamenta su calificación en que la finca aumenta su superficie casi en un 100%, modifica su lindero oeste, donde sólo lindaba con un sendero y ahora lo hace también con un particular, y en el archivo histórico de ortofotos se observa que la finca no tenía la representación gráfica que ahora tiene, sino que ocupaba menos superficie, y al existir

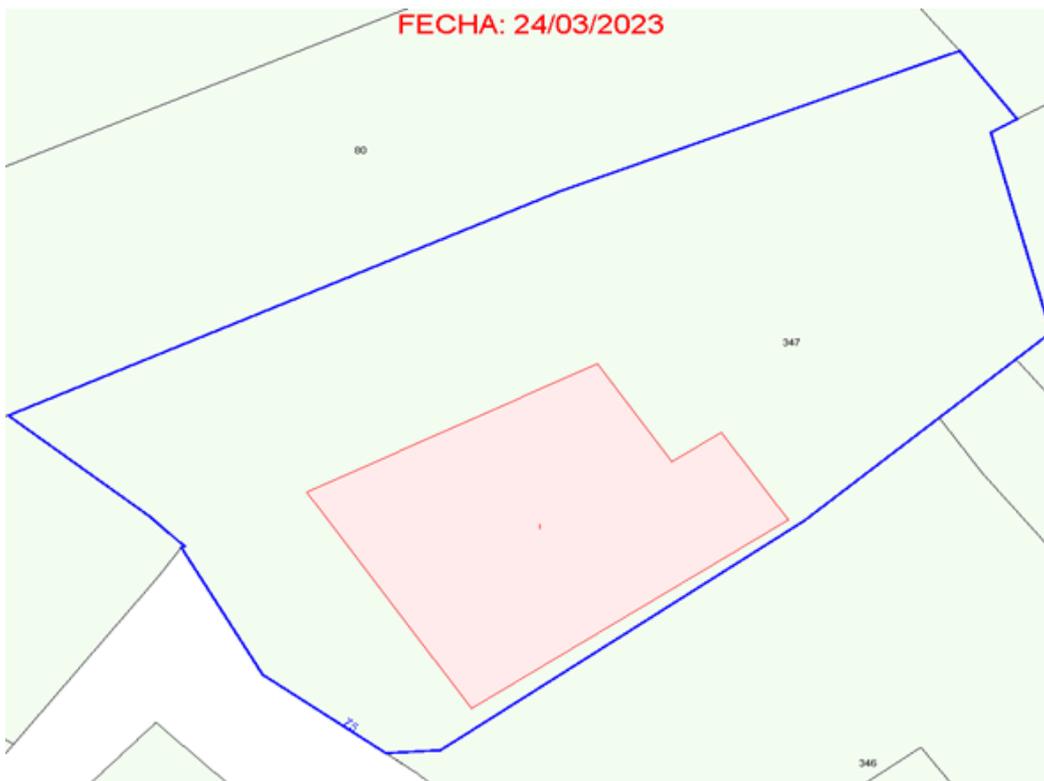
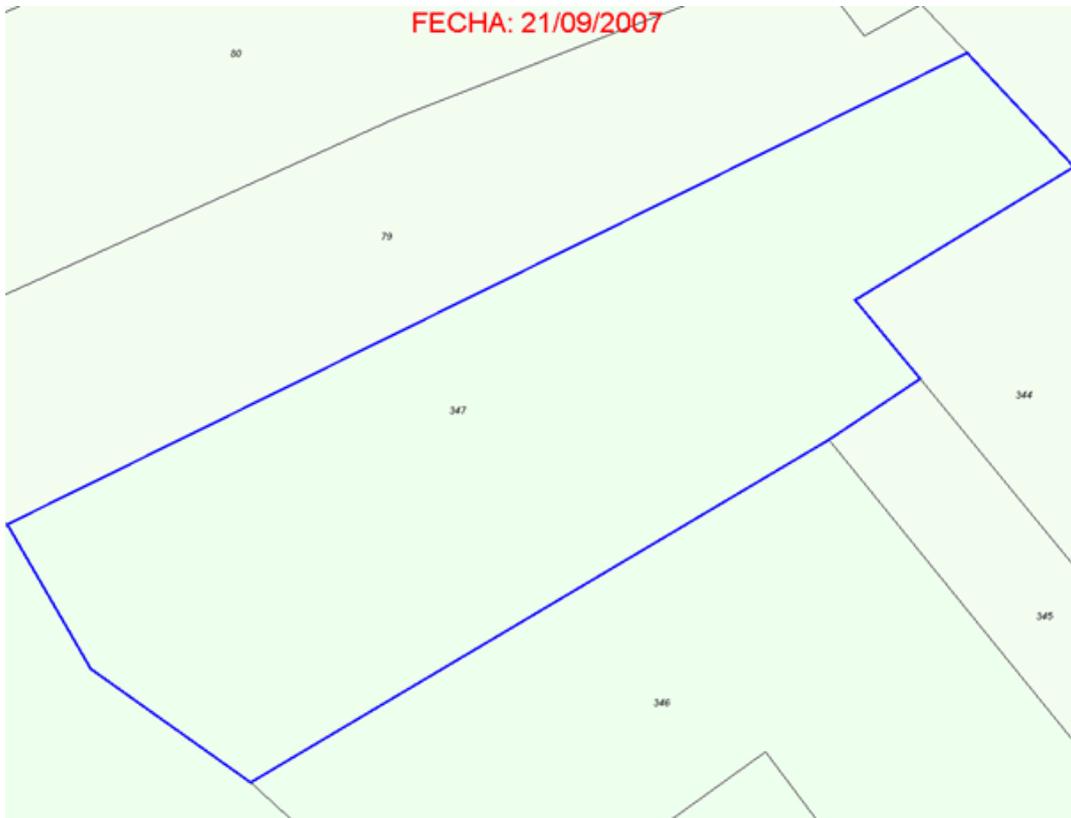
en el Registro otras fincas inscritas a favor del anterior titular registral, don D. D. M., situadas en la misma zona, parece que dicho aumento de superficie y modificación de lindero pueden encubrir una operación de modificación hipotecaria -agrupación-, lo que hace dudar de la identidad de la finca.

Estos argumentos son desarrollados por la registradora en su informe, en el que deja constancia de la consulta de fotografías aéreas del Catastro de Rústica del Ayuntamiento de O Porriño, pues realizando una comparación con la consulta catastral del año 2023, se observa como desaparece la finca 79, que queda incorporada a la 347.

Sin perjuicio de recordar a la registradora que la justificación de los defectos advertidos deben incorporarse a la nota de calificación, el recurso debe ser desestimado porque se entienden justificadas las dudas respecto de la identidad de finca.

4. Si acudimos a los antecedentes en Catastro se comprueba cómo, hasta el año 2022, la parcela 347 figura con una superficie de 505 metros cuadrados y sólo en el año 2022, por subsanación de discrepancias, pasa a tener una mayor superficie.

En efecto, así se desprende de la consulta catastral:



5. En lo que respecta al historial registral, como expone la registradora, la finca fue adquirida por don D. D. M. en virtud de una donación realizada por su padre, don S. D. V., según su inscripción 3.<sup>a</sup> Tal donación se realizó en unión de otras dos fincas, la 17.023 y la 24.462 que se inmatricula en virtud de tal donación. Esta última finca tiene 3 áreas y 69 centiáreas, y el aumento de la cabida de la finca 17.026 es de 328 metros cuadrados.

Las tres fincas donadas a don D. D. M. fueron objeto de embargo en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 148/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de O Porriño a instancia de «Caixabank, S.A.», que causó las anotaciones preventivas letras B de la finca 17.023, D de la 17.026 y A de la finca 24.462.

Como consecuencia de otra ejecución en procedimiento de ejecución de títulos no judiciales número 123/2011 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de O Porriño a instancia de «NCG Banco, S.A.», se adjudican las fincas 17.023 y 17.026 al acreedor, en aquel momento, «NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.». En el caso de la finca 17.026 fue objeto de transmisiones sucesivas resultando su actual titular la recurrente.

Todo ello induce a pensar que el supuesto aumento de cabida que experimenta la finca 17.026 es, en realidad, la superficie de la finca 24.462, colindante por el sur con doña R. D. V., que es la inicial titular de las fincas 17.023 y 17.026 según sus inscripciones 1.<sup>a</sup>

6. Ciertamente, como señaló la Resolución de 10 de junio de 2022, esta Dirección General declaró en su fundamento de Derecho segundo: «ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, este Centro Directivo ha venido reiterando que «es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa».

En dicha Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

En el primer caso, si el registrador tenía dudas sobre la identidad de la misma, debía expresarlas en la certificación inicial del expediente, las cuales no paralizaban el expediente, puesto que se expresaban para que las mismas pudieran ser subsanadas en su tramitación por el notario, lo que debía calificar posteriormente el registrador.

Así lo declaró este Centro Directivo en varias Resoluciones como la de 1 de marzo de 2022, entre otras. Análogamente, esta circunstancia con las debidas adaptaciones también puede mantenerse en el caso del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación, pues será el propio registrador quien tramite el expediente, puede intentar resolver las

dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en su caso, si se disipan las dudas.

7. Este Centro Directivo siempre ha tenido una interpretación amplia respecto a los supuestos en los cuales debe procederse a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando en la Resolución de 10 de enero de 2023: «Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación».

Por su parte, la Resolución de 7 de septiembre de 2022, declaró en su fundamento de Derecho cuarto: «Todas las dudas que pueda tener la registradora respecto a la correspondencia entre la finca registral (...) y la georreferenciación alternativa presentada, como pueden ser el cambio de calificación de rústica a urbana, que ya consta en la inscripción como pendiente de acreditación, el cambio de denominación de la ubicación del camino (...) a calle (...) y la actualización de los linderos, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales pueden ser conocidos por las segregaciones practicadas y otros seguramente deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados (estos últimos resultarán del informe catastral de validación técnica, que también puede solicitar la registradora) y al Ayuntamiento competente, por lindar con la calle (...), para que pueda formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre».

8. En el presente caso, la registradora después de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria fundamenta la suspensión de la inscripción en la duda de identidad o correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral.

Los motivos se fundamentan en la gran diferencia de superficie (un 82%) y en la hipotética invasión de fincas inscritas mediante agrupación encubierta que, sin embargo, ha tenido acceso a la cartografía catastral. Hipótesis que sostiene sobre la base de la coincidencia del lindero nominal por el sur de la finca 24.462 con la titular, doña R. D. V., que es la titular original de las fincas 17.023 y 17.026; asimismo la coincidencia aproximada de la superficie de la finca 24.462 con el exceso declarado sobre la finca 17.026.

En el expediente tramitado consta que se ha notificado a don D. D. M., titular registral de la finca 24.462 mediante edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» sin que haya comparecido en el expediente.

9. Ciertamente debe reconocerse la dificultad de analizar en el presente caso la exacta correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral, dado que se trata de fincas colindantes de descripciones literarias con referencia a linderos nominales que se han mantenido invariables en el tiempo y no han sido objeto de transmisión recientemente, al margen de su ejecución judicial.

En el presente caso los argumentos de la registradora se basan en la coincidencia del lindero sur nominal con la titular originaria de la finca 17.026, mas dicho argumento adolece de la suficiente solidez en la medida que la misma lo era de otras once fincas que cedió a don M. F. G. y doña M. C. L. D.

Por otra parte, la magnitud del exceso de cabida no sólo coincide aproximadamente con la registral 24.462 sino con la superficie de otras catastrales de la zona.

Sin embargo, los linderos este (camino) y oeste (nominal) de la registral 24.462 no parecen ser coherentes con la cartografía catastral que, en cambio, sí presenta coherencia con la descripción de la finca 17.026.

Así, esta finca linda por el oeste con sendero que separa de don S. D. V., lo cual coincide con el camino que corresponde a la parcela 9003 y que la separa de la finca 6.001, cuyo anterior titular es don D. D. M., hijo de don S. D. V.

Por lo que existen fundadas razones para afirmar la correspondencia de la parcela 347 con la registral 17.026, al menos en su ubicación geográfica.

Sin embargo, se considera razonable la duda expuesta por la registradora respecto a la correspondencia con la actual parcela 347 en su configuración resultante del procedimiento administrativo catastral de subsanación de discrepancias con efectos desde el día 13 de octubre de 2022 en el que la parcela incrementa notablemente de superficie y agrega la parcela catastral número 79.

Como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 28 de febrero de 2023, el resultado de dicho procedimiento catastral no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria

En este sentido, el registrador no puede inscribir actuaciones de mero hecho de los propietarios si no están contrastados jurídicamente, con el correspondiente título público. El Catastro, en cambio, sí puede actuar como consecuencia de esas actuaciones de hecho, por reflejar una capacidad económica, que ha de ser objeto de la correspondiente tributación. Esta es una de las razones por la cual el Registro tiene control de legalidad que se ejerce con la calificación registral, por producir la inscripción una serie de efectos jurídicos sustantivos, de la cual carece el Catastro, que trata de tener un inventario actualizado de todos los bienes inmuebles del territorio en el que es competente, para lograr la justa tributación de los mismos –cfr. Resolución de 25 de mayo de 2023–.

Pues si como se ha expuesto el expediente regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede utilizarse cualquiera que sea la magnitud de la modificación que se pretende, ello lo es bajo la premisa de que no existan dudas de identidad entre la finca registral y la representación gráfica, sin perjuicio de que tales dudas puedan disiparse de los elementos de que dispone el registrador en su calificación o mediante la aportación de documentación complementaria.

10. En este sentido, las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de junio y 17 de octubre de 2019, declararon debidamente fundadas, y por tanto justifican la negativa a inscribir, las objeciones del registrador fundadas, de un lado, en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar, y de otro en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca; circunstancias que, a juicio de la Dirección General, denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria.

11. El segundo defecto, es consecuencia del anterior, en cuanto a la declaración de obra nueva, por no existir certeza respecto a la ubicación de dicha obra nueva sobre la superficie de la finca que consta inscrita en el Registro, esto es, 4 áreas, que es muy inferior a la de la certificación catastral descriptiva y gráfica -728 metros cuadrados-, y ello porque al denegarse la inscripción de la base gráfica de la finca con dicha superficie no es posible comparar las coordenadas de las edificaciones con dicha base gráfica y cumplir así lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la medida que en el presente caso dichas coordenadas se encuentran ubicadas en parte en el lindero sur y alcanzan hasta la mitad de la parcela 347 actual.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.