

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22350** *Resolución de 27 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador del Propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la expedición de certificación para la inmatriculación de una finca solicitada mediante expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. S. T., en nombre y representación de la entidad «Phoenix, Sociedad Cooperativa de responsabilidad Limitada», contra la nota de calificación del registrador del Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la expedición de certificación para la inmatriculación de una finca, solicitada mediante expediente del dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por no coincidir la descripción de la finca con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente.

#### Hechos

I

Mediante acta inicial otorgada el día 16 de febrero de 2023 por la notaria de Sant Antoni de Portmany, doña María Dolores Fraile Escribano, con el número 254 de su protocolo, a la que se refiere la regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, se solicitaba en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 la expedición de la certificación prevenida en el citado artículo, a los efectos de rectificar la descripción de la finca 934 de Sant Antoni de Portmany.

El registrador procedió a expedir la citada certificación el día 27 de marzo de 2023, en la cual, conforme con la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, señalaba una serie de circunstancias que le hacían dudar de la identidad de la finca, para que las mismas pudieran ser subsanadas en la tramitación del expediente, basando sus dudas los siguientes hechos:

«1.º Porque, la finca respecto de la cual se declara el exceso de cabida tiene inscrito en el Registro de la Propiedad una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados y, en el acta por el cual se pide la emisión de esta certificación, resulta una cabida de sesenta y dos mil seiscientos noventa y nueve metros cuadrados, es decir, se está multiplicando casi por diez la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que es excepcional en materia de excesos de cabida, debiendo exponerse la consolidada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, según la cual, la inscripción de un exceso de cabida es la rectificación de un erróneo dato registral que no puede suponer la duda de que se está produciendo la alteración de la realidad extrarregistral mediante la superposición de fincas, lo que supondría, en sentido estricto, la inmatriculación de la parcela de que se trate y la subsiguiente agrupación con la finca afectada.

2.º Al número anterior se ha de añadir que, consultada la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy, resultan los siguientes antecedentes de la parcela 21 del polígono 17 de San Antonio Abad:

a) En fecha 20 de mayo de 1997 se halla inscrita con una superficie de noventa y tres mil novecientos setenta y seis metros cuadrados.

- b) En fecha 19 de octubre de 2017 se halla inscrita con una cabida de cincuenta y tres mil diecinueve metros cuadrados.
- c) En fecha 10 de mayo de 2021 se halla inscrita con una extensión de cincuenta mil quinientos veintiséis metros cuadrados.
- d) En fecha 23 de mayo de 2022 se halla inscrita con una superficie de sesenta y un mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados.
- e) En fecha 8 de julio de 2022 se halla inscrita con una cabida de sesenta y dos mil trescientos diecinueve metros cuadrados.
- f) En fecha 17 de octubre de 2022 se halla inscrita con una extensión de sesenta y dos mil cuatrocientos siete metros cuadrados.
- g) En fecha 15 de noviembre de 2022 se halla inscrita con una cabida de sesenta y dos mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados.

En consecuencia, presumiendo que la finca registral respecto de la que se cual se declara su correspondencia con la citada parcela 21 del polígono 17, lo que es dudoso porque, como se ha expuesto, según el Registro de la Propiedad tiene inscrita una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados y, en fecha de 1997 tenía inscrita en el Catastro una cabida de noventa y tres mil novecientos setenta y seis metros cuadrados, de la calificación de los antecedentes del Catastro resultaría que, a lo largo de su existencia jurídica ha sido objeto de diferentes modificaciones de entidades hipotecarias (segregaciones, agrupaciones...) que no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad.

3.º A mayor abundamiento, de la calificación de los nuevos linderos de la finca que se declaran en el acta calificada, resulta que, por el Sur lindaría, en parte, con el lindero Sur en parte con el Ayuntamiento de San Antonio Abad, cuando, de los linderos inscritos en el Registro de la Propiedad resulta que, todos estos linderos son variables sin existir un lindero fijo, lo que aumenta las sospechas de que, el caso presente se está ante una inmatriculación encubierta, dada la magnitud exagerada del exceso de cabida, los antecedentes del Catastro, la duda de la correspondencia de la finca registral 934 con la parcela 21 del polígono 17 y la calificación de los linderos inscritos en Registro de la Propiedad y los nuevos linderos del Catastro.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.»

Posteriormente, mediante acta autorizada el día 3 mayo de 2023 por la notaria de San Antoni de Portmany, doña María Dolores Fraile Escribano, con el número 750 de protocolo, don J. S. T. y don A. T. C., en nombre de la sociedad mercantil «Phoenix, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada», se volvió a solicitar al citado Registro de la Propiedad la expedición de la certificación registral de no inmatriculación de la finca con la descripción contenida en el acta, para poder culminar la inmatriculación de la finca situada en la localidad de San Antoni de Portmany con una superficie de 59.096 metros cuadrados, para su posterior agrupación, una vez inmatriculada, con la finca a que se refiere el acta.

## II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de calificación negativa, denegando la práctica de la anotación preventiva de pretensión de inmatriculación, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Documento: Acta de requerimiento para la declaración de notoriedad de inmatriculación de finca y agrupación otorgada ante la Notaria de Sant Antoni de Portmany doña María Dolores Fraile Escribano el 03/05/2023, número 750 de protocolo, que ha motivado el asiento número 877 del Diario 105.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001, de 27 de

diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo, se le comunica que se deniega la práctica de la anotación preventiva relativa a la inmatriculación de la finca con una superficie de cincuenta y nueve mil novecientos seis metros cuadrados y la emisión de certificación relativa a la inmatriculación de tal finca por el siguiente hecho:

1.º Porque, calificada el acta otorgada el 3 de mayo de mayo de 2023 ante la notaría de San Antonio Abad, doña María Dolores Fraile Escribano, protocolo 750, por la cual se pide la expedición de certificación en méritos del expediente relativo a la inmatriculación de la finca citada que se inicia y desarrolla ante tal notaría, en el acta comentada se declara, como se ha expuesto que, la finca a que se refiere tal inmatriculación tiene una cabida de cincuenta y nueve mil novecientos seis metros cuadrados.

Sin embargo, se manifiesta que, la finca a que se refiere esta acta "junto con la finca número 934 con la se pretende agrupar simultáneamente, constituyen la finca catastral 07046A017000210000TM".

Calificada la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy, resulta que, tal referencia catastral se corresponde con la parcela 21 del polígono 7 de San Antonio Abad de Ibiza, teniendo, según Catastro una superficie de sesenta y dos mil seiscientos noventa y nueve metros cuadrados, de manera que, según lo expuesto, no existe coincidencia en cuanto a la superficie en la descripción de la finca que resulta del contenido del acta (cincuenta y nueve mil novecientos seis metros cuadrados), cuya inmatriculación nos ocupa, como se ha expuesto y del Catastro (sesenta y dos mil seiscientos noventa y nueve metros cuadrados), lo que es necesario, por imperativo legal, para la expedición de la certificación que se pide y la práctica de la anotación preventiva relativa a la inmatriculación de la finca de que se trata.

A mayor abundamiento, en el acta objeto de esta nota de despacho, se declara que, "los titulares colindantes catastrales de la totalidad de la finca una vez agrupada" son los relacionados en la misma, así como que, "descripción correcta de la finca tras la inmatriculación y posterior agrupación" con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad que se cita en el acta objeto de calificación, cuando, de la calificación del acta no resultan los linderos de la finca cuya inmatriculación se pretende antes de la agrupación supuesta que se formalizaría después de la inmatriculación de la línea que se interesa, lo que es necesario ineludiblemente para inmatricular dicha línea, linderos que deben coincidir con lo que resulta del Catastro, junto con el dato de la superficie de la finca a inmatricular como se ha dicho porque el legislador exige "la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral", por lo que, según lo expuesto, se deniega la emisión de la certificación solicitada y la práctica de la anotación preventiva, siendo el defecto subsanable.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 203. Tercera, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria que establece:

"El registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como ele representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título ele propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar; en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones."

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a siete de junio del año dos mil veintitrés.–El Registrador (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. T., en nombre y representación de la entidad «Phoenix, Sociedad Cooperativa de responsabilidad Limitada», interpuso recurso el día 7 de julio de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. La denegación de la práctica de la anotación contra la que se formula el presente recurso tiene su fundamento en la falta de coincidencia entre la superficie de la finca que resulta del contenido del acta (59.906m<sup>2</sup>) cuya inmatriculación se interesa y la superficie de la finca catastral con la que se corresponde (62.699m<sup>2</sup>), requisito que entiende que debe cumplirse por imperativo legal para la expedición de la certificación solicitada, pues debe existir correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad y la certificación catastral. En el caso que nos ocupa dicho requisito no puede cumplirse por ser que lo que se interesa es la inmatriculación de una finca indeterminada o efímera, que a entender de la parte recurrente ya forma parte de la finca registral número 934, motivo por el que su posterior agrupación ya se incluye y anuncia en la propia acta de requerimiento, siendo que, de forma previa a la tramitación del presente expediente, ya se intentó sin éxito realizar un exceso de cabida de dicha registral, por entender que éste era el cauce correcto a seguir y que la superficie cuyo acceso al registro ahora nos ocupa ya formaba parte de dicha entidad, habiendo existido dicha superficie desde siempre en el tráfico jurídico como parte de la finca 934. La inscripción de dicho exceso de cabida fue denegada por ser que el propio Registrador indicó en su calificación, adjunta, que «en el caso presente se está ante una inmatriculación encubierta», entendiéndose por ello que dicha superficie no correspondía a la registral 934, pero, tal y como consta en el Catastro, tampoco forma parte de ninguna de las fincas de los vecinos colindantes con la misma, motivo por el que, ante el fracaso de dicho procedimiento, la parte ahora recurrente optó por iniciar el actual, entendiéndose que era el procedente a la vista de las conclusiones alcanzadas por el Registrador.

Esta parte no alcanza a entender cuál es el bien jurídico protegido en el presente caso que justifique la denegación que nos ocupa, siendo que existe únicamente un bien jurídico que está siendo perjudicado en el presente supuesto, que no es otro que el derecho de propiedad de la parte recurrente, que no logra que la integridad de su propiedad tenga acceso al Registro, pese a los repetidos intentos frustrados realizados y a la conformidad de lindes existente por parte de la totalidad de sus vecinos, que los reconocen como legítimos propietarios de los 59.906m<sup>2</sup> cuya inmatriculación se interesa.

No es posible cumplir con el requisito previsto por el artículo 203.a) de la Ley Hipotecaria por efectivamente no existir correspondencia entre la superficie a inmatricular y la certificación catastral, por ser que la referencia catastral se compone por la suma de la superficie de la finca registral número 934 y los 59.906 m<sup>2</sup> cuya inmatriculación ahora se interesa, habiéndose intentado también, de forma previa al inicio del presente expediente, la coordinación catastral de la entidad número 934 con la referencia catastral número 07046A017000210000TM, vía mediante la que tampoco se logró que la realidad registral se viese rectificadas y concordadas con la realidad física, que no es otra que la reflejada en el Catastro.

En este sentido cabe citar la Resolución de 17 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación

de la registradora de la propiedad de San Sebastián de la Gomera, por la que se suspende la inmatriculación de fincas rústicas, que en su punto tercero concluye, para un supuesto idéntico al presente, que «Ha resuelto este Centro Directivo la cuestión para este mismo supuesto en Resolución de 26 de junio de 2.003: se presenta en el Registro escritura de agrupación de fincas, una de las cuales no se halla inscrita. Al efecto de la inmatriculación de esta última agrupada, se presentan las escrituras de adquisición por el agrupante, acompañándose la certificación catastral de la agrupada.

Conforme esta doctrina del Centro Directivo, el recurso ha de ser desestimado. Una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues entender lo contrario significaría, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación», considerando que el presente recurso debe ser resuelto en el mismo sentido, pues la finca que resultante de la agrupación coincidirá exactamente con la certificación catastral aportada.

Por todo lo expuesto,

Solicita que, teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo y, en base a lo expuesto, tenga a bien estimar las alegaciones en éste contenidas, ordenando la consecuente la expedición de la certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, preceptiva para su inmatriculación, con todo lo demás a que en Derecho hubiera lugar.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 19 de julio de 2023.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio y 17 de diciembre de 2013, 8 y 27 de junio, 21 de septiembre y 20 de diciembre de 2016, 21 de noviembre de 2017, 20 de junio, 5 y 19 de julio, 1 de agosto y 8 de octubre de 2018 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio y 10 de agosto de 2020, 16 de julio de 2021, 1 de marzo, 9 de mayo, 11 de julio, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 y 14 de febrero y 3 de julio de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inmatriculación de una finca cuya tramitación se ha realizado ante notario conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Solicitada la expedición de la certificación, prevista en ese expediente, el registrador deniega su expedición y la práctica de la anotación preventiva de pretensión de inmatriculación, pues no coincide la superficie de la finca cuya inmatriculación se solicita con la que resulta del Catastro, puesto que la finca a inmatricular se va a agrupar con la finca 934, conformando ambas la parcela catastral cuya certificación catastral descriptiva y gráfica es la que se incorpora en el acta, siendo la referencia catastral: 07046A017000210000TM.

La finca registral 934 se describe como: «Rústica.–Porción de tierra de secano con árboles y monte bajo, procedente de la finca titulada "(...)", sita en la parroquia de (...), término de Sant Antoni de Portmany, de cabida seis mil seiscientos tres metros cuadrados (6.603 m<sup>2</sup>). Linderos inscritos: por Norte, con tierras de J. R. E.; por Este, con la hacienda (...); por Sur, con las de A. R. T.; y por Oeste, con las de J. y J. R. S. Referencias Catastrales: 07046A01600D350000TG y 07016A017D0021D000TM».

En el título presentado se declara que «la finca que se pretende inmatricular con una superficie de cincuenta y nueve mil noventa y seis metros cuadrados (59.096 m<sup>2</sup>) junto

con la finca número 934, con la que se pretende agrupar simultáneamente, constituyen la parcela catastral con referencia 07046A017000210000TM».

La notaria procede a identificar los linderos catastrales de la finca resultante de la agrupación, que son:

– Norte: el recurrente, «Phoenix, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada», titular del polígono 17 parcela 232 con referencia catastral número 07046A017002320000TA, promotor de la presente.

Parcela de titularidad en investigación, polígono 17 parcela 242 con referencia catastral número 07046A017002420000TT, y cuya notificación será por edicto.

«Phoenix, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada, titular del polígono 16 parcela 110, con referencia catastral número 07046A016001100000TO, promotor de la presente.

Don V. R. R., titular del polígono 17 parcela 34 con referencia catastral número 07046A016000340000TY.

– Sur: doña A. C. G. M., titular del polígono 17 parcela 20 con referencia catastral número 07046A017000200000TF. La notaria efectuará la notificación, a solicitud de la parte requirente, mediante el envío por correo certificado de la correspondiente cédula de notificación.

Doña A. C. G. M., titular del polígono 17 parcela 19 con referencia catastral número 07046A017000190000TO.

Don P. M. T., titular del polígono 16 parcela 36 con referencia catastral número 07046A016000360000TQ.

En investigación, polígono 17 parcela 9001 con referencia catastral número 07046A017090010000TA.

En investigación, polígono 17 parcela 9003 con referencia catastral número 07046A016090030000TF.

Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, titular del polígono 17 parcela 9002, con referencia catastral número 07046A017090020000TB.

Don V. R. R., titular del polígono 17 parcela 34 con referencia catastral número 07046A016000340000TY.

– Este: Doña A. C. G. M., titular del polígono 17 parcela 22 con referencia catastral número 07046A017000220000TO.

Doña D. M. R., titular del polígono 17 parcela 23 con referencia catastral número 07046A017000230000TK.

– Oeste: Don V. R. R., titular del polígono 17 parcela 34 con referencia catastral número 07046A016000340000TY.

Manifiesta el promotor que no le consta que existan otros, distintos a los reflejados en Catastro.

Dicha parcela tiene una superficie de 62.699 metros cuadrados.

De los 62.999 metros cuadrados, se dice que están pendientes de inmatriculación 59.906 metros cuadrados, por lo que el resto 2.793 metros cuadrados son los que corresponderían a la finca registral 934 de Sant Antoni de Portmany, que es la que se va a agrupar con la que está pendiente de inmatriculación, para coincidir con la parcela catastral citada y cumplir con el requisito de coincidencia de la parcela catastral con la finca inmatriculada. La citada finca 934 de Sant Antoni de Portmany tiene en Registro una superficie de 6.603 metros cuadrados. Si fuera correcta, la superficie de la finca agrupada debiera ser de 66.509, es decir 3.810 metros cuadrados mayor que la superficie cuya inscripción se solicita.

2. Como ha declarado esta Dirección General y la Dirección General de los Registros y del Notariado en sucesivas Resoluciones, como las de 27 de junio de 2016, 16 de julio de 2021 o 14 de febrero de 2023, el momento procedimental oportuno para que el registrador exponga sus dudas sobre la identidad de la finca a inmatricular con otra ya inscrita es la expedición de la certificación al inicio del expediente (regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria).

Pero, la manifestación de dudas sobre la identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, pues durante su tramitación pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, sin perjuicio de la calificación registral que proceda una vez concluido el expediente (regla sexta).

Lo que no procede, como ya declararon las Resoluciones de 20 de diciembre de 2016, 1 de junio de 2020 o 9 de mayo de 2022 es que, una vez concluido el expediente, el registrador alegue dudas no planteadas inicialmente, a menos que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o los datos que el registrador tuvo a la vista al expedir la certificación.

3. En el presente caso, las razones por las cuales el registrador se niega a expedir la certificación y a practicar la anotación preventiva son la falta de coincidencia entre la superficie de la finca a inmatricular y las diferencias existentes entre linderos, pues en el Registro son todos personales o móviles, mientras que en el Catastro existen linderos fijos, lo que puede evidenciar la existencia de actos jurídicos que no han tenido acceso al Registro.

4. Respecto de la duda por la falta de coincidencia entre la superficie a inmatricular y la que resulta de la certificación catastral, la misma viene matizada por el hecho de que la superficie a inmatricular se va a agrupar con la finca 934 de Sant Antoni de Portmany, para coincidir con la parcela catastral indicada.

Ello determina la posible aplicación de la doctrina de esta Dirección General sobre la georreferenciación de fincas de vida efímera, como en el presente caso.

En estos casos, es posible prescindir de la georreferenciación de la finca, para inscribir una modificación descriptiva de la misma, en los supuestos en que la finca resultante de la modificación carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca, y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Así lo han declarado las Resoluciones de 8 de junio y 21 de septiembre de 2016, 20 de junio, 5 y 19 de julio, 1 de agosto de 2018 y 8 de octubre de 2018 y 11 de julio de 2022.

5. Por tanto, este defecto, por sí no puede impedir la tramitación del expediente, pues finalmente lo que se solicita inscribir es la agrupación de dos fincas, de las cuales una está inmatriculada y otra no, cuyo resultado final es la geometría representada por la georreferenciación catastral aportada al expediente. Por tanto, se cumple con el requisito de la coincidencia de la finca registral, no directamente, sino mediante la realización de dos operaciones complementarias, la de inmatriculación de una finca y la de agrupación con otra que ya está inscrita, permitiendo además su coordinación gráfica con el Catastro.

Lo contrario implicaría la necesidad de crear una parcela catastral llamada a desaparecer con la agrupación, siendo un trámite superfluo, derivado de una interpretación excesivamente literal de la Ley.

La Ley puede entenderse cumplida con el inicio de un expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, para inmatricular la parte no inscrita, con una serie de garantías para evitar los perjuicios a tercero, dotando al promotor de un título respecto a la porción no inscrita y permitiendo la agrupación con la finca registral 934 de Sant Antoni de Portmany, en cuya inscripción ya figuraban dos referencias catastrales, correspondientes a dos parcelas, que luego se unifican en la parcela con referencia catastral 07046A017000210000TM, como se acredita en el certificado del técnico que se incorpora en el acta, al que luego se aludirá.

En conclusión, lo que pretende el promotor de los dos expedientes, el del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción de la finca 934 de Sant Antoni de Portmany y el del artículo 203 para inmatricular la parte no inscrita es lograr la concordancia de la realidad jurídica con la física, que es el objetivo final de estos expedientes.

Siendo inmatriculación y agrupación dos operaciones registrales en las que la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria del asiento y se presentan simultáneamente, dicha actuación es coherente con la doctrina de esta Dirección General respecto a la agrupación de una finca registral con otra porción de terreno no inmatriculada, que requiere la previa inmatriculación. Pero, la georreferenciación puede ser la de la finca resultante de la agrupación.

6. El recurrente trata de seguir con esta actuación la interpretación que hace el propio registrador, al suspender la inscripción del exceso de cabida de la finca 934 de Sant Antoni de Portmany, por entender que trataba de alterarse la realidad física de la finca.

Por ello, el recurrente inicia los dos expedientes, uno para rectificar la descripción de la cabida inscrita y otro para inmatricular la parte de la finca no inscrita. Si se impide la tramitación de este segundo por la falta de coincidencia de la descripción de la finca en el acta y en el Catastro, se impide el resultado solicitado, cuando la falta de coincidencia es más aparente que real.

En este mismo sentido, en un caso similar, la Resolución de 26 de junio de 2003 declaró inscribible una escritura de agrupación de tres fincas, una de las cuales no se hallaba inmatriculada, habiéndose presentado a efecto de la inmatriculación de esta última las escrituras de adquisición por el agrupante y su transmitente y habiéndose acompañado certificación catastral de la finca resultante de la agrupación, ya que es coincidente dicha certificación con la finca que resulta de la agrupación practicada, no pudiendo obligarse al inmatriculante a instar una segregación catastral que inmediatamente quedaría sin efecto como consecuencia de la agrupación posterior.

7. La tramitación simultánea de los dos expedientes, con la notificación a colindantes de ambos, se considera una actuación adecuada para obtener el resultado final, la inscripción de la georreferenciación de la finca agrupada y su coordinación gráfica con el Catastro, siguiendo la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 y 3 de julio de 2023. por la cual las dudas que, en una inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, le puedan surgir al registrador acerca de la eventual invasión de una finca ya inscrita, pueden solventarse mediante la tramitación de oficio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Si ello es posible en un caso como la inmatriculación por título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con mayor motivo en el caso del expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, dotado de mayores garantías. Si el registrador tuviere dudas de identidad, pueden las mismas resolverse con la tramitación del expediente del artículo 203.

8. Respecto a la diferencia de colindantes, el registrador afirma, que del «acta no resultan los linderos de la finca cuya inmatriculación se pretende antes de la agrupación supuesta que se formalizaría después de la inmatriculación de la línea que se interesa, lo que es necesario ineludiblemente para inmatricular dicha línea, linderos que deben coincidir con lo que resulta del Catastro, junto con el dato de la superficie de la finca a inmatricular como se ha dicho porque el legislador exige «la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral», por lo que, según lo expuesto, se deniega la emisión de la certificación solicitada y la práctica de la anotación preventiva, siendo el defecto subsanable».

Del certificado que se incorpora al acta, emitido por el ingeniero técnico industrial colegiado, don J. L. P. M., visado el día 28 de junio de 2021, resulta que el día 19 de julio de 2003 se realizó el levantamiento topográfico de la finca registral 934 de Sant Antoni de Portmany, que se correspondía con las parcelas 21 del polígono 17 y 35 del polígono 16. En fecha 30 de octubre de 2015, se materializa la georreferenciación al actual sistema de coordenadas ETRS89, siguiendo las indicaciones de los promotores. El día 8 de junio de 2021, se efectúa una visita a la parcela con el anterior propietario de la finca, don A. R. C. y los actuales, para definir y concretar junto a la propiedad de las fincas colindantes al sur y este de una finca, que corresponden con las parcelas 19, 20

y 22 según Catastro, los límites en común consistentes en antiguos muros de piedra, y tras las decisiones adoptadas en dicha reunión sobre el terreno se dibuja un plano definitivo de lindes entre las citadas parcelas.

Por tanto, las porciones de terreno que van a integrar la finca agrupada son colindantes y los linderos para tener en cuenta son los resultantes de la agrupación, pues es la descripción, con su georreferenciación, cuya inscripción se solicita. Las dudas que puedan existir por parte del registrador pueden llegar a disiparse con la tramitación del expediente y la citación a todos los colindantes, que están identificados y coinciden con los catastrales, como exige el registrador en su nota de calificación.

La notificación debe realizarse en la forma determinada en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con la interpretación que ha dado al efecto esta Dirección General, en la Resolución de 1 de marzo de 2022, cuando declara que el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria dispone en su regla quinta que la notificación a colindantes la hará el notario en la forma prevenida en la Ley y en los domicilios que consten en el Registro (o, de ser distintos, en cualesquiera otros que figuren en el expediente).

La remisión legal debe entenderse hecha a lo prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que la notificación habrá de hacerse en forma personal, a menos que (disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio) los destinatarios sean desconocidos, o se ignore el lugar de notificación, o la notificación personal haya sido por dos veces infructuosa, casos en los cuales sí será posible la notificación edictal a través del «Boletín Oficial del Estado».

En todo caso, la notificación edictal a realizar cuando no haya sido posible la personal ha de ser nominativa, sin ser admisible que en el edicto se diga que la notificación se hace a cualquier interesado, por suponer ello una disminución de las garantías del notificado.

Además, debe tenerse en cuenta, como declaró la Resolución de 20 de junio de 2019, que cuando la titularidad de una finca colindante figure en el Catastro como «en investigación», la notificación debe hacerse a la Dirección General de Patrimonio del Estado, que es el órgano al que el artículo 46.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, atribuye la competencia para incoar y resolver los expedientes sobre investigación de bienes presumiblemente pertenecientes a la Administración General del Estado.

9. El artículo 203.1, en su apartado tercero, dispone:

«Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.»

En el presente caso:

Respecto a la de la letra a), la descripción del título puede coincidir con la de la certificación catastral, agrupando previamente la parte no inscrita de la parcela con la finca registral 934 de Sant Antoni de Portmany, lo que es posible en aplicación de la doctrina de esta Dirección General en Resolución de 17 de diciembre de 2013, pues la solicitud de inscripción es el resultado de agrupar una finca inscrita con otra no inmatriculada. Para ello, es preciso inmatricular y agrupar simultáneamente.

Respecto a la letra b), el registrador no expresa que la parte no inmatriculada coincida con la descripción de otra finca inscrita a nombre de persona alguna.

Y, respecto de la letra c) no expresa el registrador que exista coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra previamente inmatriculada. El promotor reconoce que la misma es colindante con otra finca inscrita y procede a su agrupación.

10. Respecto de la denegación de la práctica de la anotación preventiva, entiende este Centro Directivo que no procede, en cuanto que la misma no ha sido solicitada por el interesado, que expresamente desiste de la misma en el título notarial.

Como ha declarado esta Dirección General, la práctica de esa anotación preventiva, tanto en el caso de pretensión de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, como en el de rectificación de descripción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, es potestativa y no obligatoria.

Así resulta, explica la Dirección General, de los términos del artículo 203.1, al que se remite el artículo 201, en sus reglas tercera (el registrador tomará «en su caso» anotación preventiva de la iniciación del expediente), sexta (si el acta de finalización del expediente es calificada positivamente por el registrador, éste convertirá en inscripción definitiva la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, si dicha anotación se hubiera tomado) y octava (que cierra el cierre al reflejo de la iniciación de otro expediente durante la vigencia del asiento de presentación del primero «o de la anotación preventiva»).

Así lo declaró la Resolución de 21 de noviembre de 2017, lo que no obsta a que la de 10 de agosto de 2020 considere que sea recomendable su práctica, incluso en el supuesto de que el registrador exprese dudas de identidad en la certificación.

Y ello sin desconocer que un sector de la doctrina aboga por el carácter necesario del trámite, dado que el principio de rogación queda cumplido con la solicitud de inicio de un expediente, que es de jurisdicción voluntaria, cuyos trámites no quedan al arbitrio de las partes, sino que han de ser impulsados por el operador jurídico competente, entendiendo que el adverbio «en su caso» del artículo 203 se refiere al registrador y no al notario autorizante y que la anotación preventiva completa literariamente la alerta registral a que se refiere la regla séptima del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida, en el sentido de que procede expedir la certificación, donde el registrador exprese sus dudas y poder continuar la tramitación

del expediente con todos los trámites previstos en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación posterior, una vez culminada la tramitación del expediente y concluida el acta.

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, 27 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.