

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

24451 *Resolución de 7 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, derivadas de la notable desproporción entre la cabida registral y la que ahora se pretende inscribir.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. G., abogada, en nombre y representación de la entidad mercantil «Tierra Alta Ibiza, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y la consiguiente rectificación de su descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca, derivadas de la notable desproporción entre la cabida registral y la que ahora se pretende inscribir.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 4 de octubre de 2022 por el notario de Santa Eulària des Riu, don Javier Cuevas Pereda, con el número 4.335 de protocolo, la mercantil «Tierra Alta Ibiza, S.L.U.», solicitaba la rectificación de la descripción de las fincas registrales número 351 y 2.839 de Sant Antoni de Portmany, declarando la otorgante que las mismas se correspondían con las parcelas 129 y 130 del polígono 12 de Sant Antoni de Portmany, con referencias catastrales número 07046A012001290000TQ y 07046A012001300000TY, solicitando la inscripción de la georreferenciación alternativa conformada por el técnico don J. L. P. M.

II

Presentada el día 5 de octubre de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, se suspendió el procedimiento registral y la calificación por no acreditarse el pago del Impuesto el mismo día. Acreditado el pago del Impuesto el día 21 de diciembre de 2022, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 12 de enero de 2023, por falta de inscripción del título previo a favor de la promotora del expediente, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y porque no se aportaba el archivo informático en soporte GML, conforme al artículo 199 de la misma ley. El día 10 de febrero de 2023 volvió a aportarse el título al Registro, una vez subsanado los defectos alegados. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Una vez tramitado el procedimiento previsto en el art. 199 LH, previa calificación del precedente documento, se deniega su inscripción por el siguiente hecho:

Porque, solicitándose por el presentante la inscripción de la base gráfica de dos fincas, con la modificación de la cabida de ambas entidades, existen dudas en la

identidad de ambas fincas, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos:

1.º Como se ha expuesto al inicio de esta nota de calificación, se pide al Registro de la Propiedad la inscripción de la representación gráfica de dos fincas registrales, cuyos números son la 351 y la 2839 de San Antonio Abad.

2.º Calificado el historial registral de ambas fincas, resulta que, la parcela 2839 procede por segregación de la finca 351.

3.º En el acta por la cual se pide el inicio y desarrollo del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se declara que se haga constar que, la superficie de las fincas es, en realidad:

1. La finca registral 351, setenta y nueve mil trescientos veinte metros cuadrados.
2. La finca registral 2.839, setenta y nueve mil trescientos veinte metros cuadrados.

Según el Registro de la Propiedad, ambas fincas, tienen una superficie de veintisiete mil trescientos veinte metros cuadrados, de manera que, el exceso de cabida declarado multiplica por más de dos la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que obliga a acentuar el celo en la calificación registral, debiendo exponerse en este punto la consolidada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, según la cual, la inscripción de un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad es la rectificación de un erróneo dato registral que no puede implicar la sospecha de que ante la operación registral se está alterando la realidad extrarregistral mediante la superposición de fincas, lo que supondría, en sentido estricto, una inmatriculación de la parcela no inscrita y la subsiguiente agrupación con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.º Como se ha expuesto, la finca 2839 procede por segregación de la finca 351.

Calificado el historial registral de ambas fincas, resulta que, la finca matriz 351 tenía, a fecha de 1867, según el Registro de la Propiedad, una superficie de siete hectáreas y cincuenta áreas.

Si se suma la nueva superficie de las fincas 351 y 2839, cuya inscripción se solicita, resultaría una cabida de ciento cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta metros cuadrados, es decir, una extensión que supera en más del doble, la cabida que tenía la finca matriz de la que procede la entidad 2938 [sic], antes de la formalización de la segregación de esta parcela, lo que, a tenor de lo expuesto, genera dudas en la identidad de las fincas resultantes en el caso presente.

Por todo lo desarrollado, se deniega la inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo el defecto insubsanable.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 199.1, párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria, que establece: "El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no hay acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

Contra esta calificación (...)

Eivissa, siete de junio del año dos mil veintitrés El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. G., abogada, en nombre y representación de la entidad mercantil «Tierra Alta Ibiza, S.L.U.», interpuso recurso el

día 11 de agosto de 2023 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Motivos.

Previo. Antecedentes de hecho.

– Mediante escritura pública autorizada por la Notario de Ibiza Doña María Eugenia Roa Nonide el día 30 de marzo de 2022, con el número 972 de su protocolo, J. M. P. T., adquirió por herencia de su abuelo las dos fincas comprendidas en el título, registrales n.ºs 351 y 2.839, afirmándose que ambas se correspondían parcialmente con las parcelas con referencias catastrales 07046A012001290000TQ, 002000200CD52B0001BF (vivienda) y 07046A012001300000TY, todas ellas inscritas a nombre del causante J. P. T. (herederos), con DNI n.º (...), según resulta de las certificaciones catastrales unidas al título, teniendo ambas una superficie de 158.640 m², según el plano topográfico también incorporado.

– Mediante escritura pública autorizada por el Notario de Santa Eulalia de Río Don Javier Cuevas Pereda el día 13/05/2022, n.º 2.072 de protocolo, J. M. P. T. le vendió a mi representada las dos fincas, haciendo las mismas manifestaciones que en su título de adquisición: que ambas se correspondían parcialmente con las parcelas con referencias catastrales 07046A012001290000TQ, 002000200CD52B0001BF (vivienda) y 07046A012001300000TY; y que tenían una superficie total de 158.640 m² (...).

– Mediante escritura pública otorgada por el Notario de Santa Eulalia de Río, don Javier Cuevas Pereda el 04/10/2022 n.º 4335/2022 de protocol [sic] (...) se solicitó al amparo de lo dispuesto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la rectificación de superficie de cabida de ambas fincas consecuencia de completar su descripción con certificación gráfica alternativa. Al manifestarse en el documento que las fincas se correspondían parcialmente con las referencias catastrales antes citadas, no hallándose coordinadas, se aportó al efecto informe catastral de validación gráfica positivo de la representación gráfica georreferenciada alternativa expedida por Don J. L. P. M., Ingeniero Colegiado (...) del colegio de Ingenieros Técnicos Industriales de Baleares, según la cual cada una de las fincas tenía una superficie real de 79.320 m².

– Tras su presentación en el Registro de la Propiedad número 4 de Ibiza, la cual motivó el asiento número 1318 del Diario 104, se efectuaron las correspondientes citaciones a los titulares colindantes, sin que conste manifestada oposición de ninguno de ellos y, tras su correspondiente calificación por el Registrador de la Propiedad, 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 comunicó que su inscripción había sido denegada por el siguiente hecho (...):

Primero. Introducción.

El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

Es presupuesto necesario, por tanto, para que pueda tramitarse el expediente que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro. La rectificación de la

descripción registral no puede nunca ser un medio para que accedan al registro negocios jurídicos celebrados por el titular registral que debieran haberse articulado a través de inmatriculaciones, agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones.

Por ello, el artículo 199 LH establece que la certificación gráfica aportada será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Éste afirma que la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita. La correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca existe cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del terreno y las diferencias de cabida no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Exigiendo la normativa aplicable que el registrador no albergue dudas sobre la identidad entre finca registral y representación gráfica, los artículos 9 y 199 LH determinan cuáles habrán de ser los criterios a los que se atenderá el registrador para juzgar esa identidad. Establece el artículo 9 LH que el registrador valorará la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Por su parte, el artículo 199 LH establece que el registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

La jurisprudencia de la DGRN que hace referencia al estudio de las normas aquí expuestas se caracteriza por el rigor con el que ha calificado las posibles dudas del registrador sobre la identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica aportada. De manera reiterada ha señalado que tal juicio no puede ser arbitrario ni discrecional. Sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Así la resolución de 27 de septiembre de 2018 que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018 afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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. (...)

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

De este modo, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 ó 20 de julio de 2018), pero habrá de fundamentarse la causa concreta por la que se supone celebrado un negocio traslativo o invadido el dominio público. En caso de invasión de finca colindante habrá igualmente de identificar la finca afectada y justificar la causa por la que se supone la invasión.

Como ya se ha señalado al comienzo de la presente exposición, el procedimiento del artículo 199 LH es medio válido para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos. Por ello entiende la DGRN que no pueden fundamentar las dudas de identidad del registrador exclusivamente la magnitud de la diferencia de cabida (habiendo permitido en ocasiones la DGRN hasta cuadruplicar la superficie inscrita por este procedimiento) o la necesidad de rectificar los linderos de la finca registral.

También ha considerado la DGRN en ocasiones (así la resolución de 20 de julio de 2018) que este procedimiento es válido, respecto de fincas rústicas, para incorporar al historial registral los datos relativos al polígono y parcela catastral que no constaran previamente en el historial registral de la finca.

Debe finalmente señalarse que, en caso de que las dudas de identidad estén debidamente fundamentadas, habrán de ponerse de manifiesto por el registrador al inicio del procedimiento, antes de las citaciones, para evitar gastos y dilaciones innecesarios y que podrán ser solventadas a través del procedimiento del artículo 201 LH (resoluciones de 15 de enero ó 20 de julio de 2018).

Segundo. Ausencia de motivación objetiva y fundamentación de la calificación recurrida.

No resultando de la nota de calificación impugnada alusión alguna a que las georreferenciaciones pretendidas coincidan en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, se considera que el mero hecho de que la finca registral 2839 proceda por segregación de la finca 351 y que, con la presentación del título, se pretenda la inscripción de una extensión que supera en más del doble la cabida que tenía la finca matriz antes de la práctica de dicha segregación, no puede fundamentar y motivar justificadamente, por sí solo, las dudas acerca de la correspondencia entre las representaciones gráficas aportadas y las descripciones literarias de las fincas que alberga el Registrador de la Propiedad. Máxime si tenemos en cuenta que, a la luz de la documentación del expediente, de la información que obra en el propio Registro de la Propiedad y en la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la sede electrónica del catastro, tales dudas habrían podido quedar completamente disipadas. Precisamente el procedimiento del artículo 199 tiene por objeto, tras los trámites, notificaciones, alegaciones y calificación registral final, decidir si procede o no la inscripción de tales rectificaciones descriptivas.

Por otra parte, y en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, la Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que "el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable 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". En idéntico sentido se pronuncia la resolución de 29 de junio de 2021. Por lo tanto, la calificación no puede mantenerse por considerar excesiva la diferencia superficial, al permitir el artículo 199 LH inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, sin límite de disparidad.

Efectivamente, si atendemos a los datos disponibles que resultan del propio Registro de la Propiedad y de la sede electrónica del catastro, se colige lo siguiente:

1) Que según su primera inscripción, la finca matriz o registral número 351 se describe como Hacienda nombrada (...), sita en la parroquia de (...), Distrito de San Antonio que linda, por Norte y Oeste: A. P., por Este: M. y A. T. y por sur: J. C., B. Tiene de cabida unas siete hectáreas, cincuenta áreas de tierra de secano con árboles, bosque y casas, siendo su titular J. P. T., quien la adquirió de por Donación de su padre, del mismo nombre, según escritura de capítulos matrimoniales otorgada el 30 de octubre de 1867 ante el Notario Don Narciso Puget.

2) Tras la práctica de tres segregaciones que dieron lugar a las fincas registrales 1.415 y 1.941 y 2.418 según notas al margen, el remanente de la finca (...) quedó con una cabida inscrita de 54.640 m², figurando entonces como titular J. P. T., quien la adquirió por donación de su padre, del mismo nombre, según escritura pública autorizada por el Notario que fue de Ibiza Don Narciso Puget el 10 de diciembre de 1904.

3) Que no obstante su cabida inscrita de 54,640 m², la real era muy superior, en concreto de 158.640 m², abarcando la totalidad de las actuales parcelas catastrales 129 y 130 del Polígono 12 de Sant Antoni de Portmany. De hecho, del informe de validación gráfica catastral resulta que la delimitación gráfica propuesta no afecta las parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral, pues respeta el perímetro catastral de la finca matriz o registral n.º 351, que fue objeto de ulterior división por mitad.

A ello debemos añadir que, según su descripción registral, la finca está compuesta por tierra de secano con árboles y, además, por bosque el cual, si atendemos a las fotografías aéreas correspondientes a los vuelos y que pueden consultarse en el IDEIB o en la sede electrónica del Catastro (...), se halla materialmente ubicado en el extremo de la finca opuesto al de la vivienda, ocupando la totalidad de la parcela catastral 130 y la parte Sureste de la 129, hasta donde alcanzaban los límites de la íntegra finca.

4) Según escritura capítulos matrimoniales autorizada por el Notario que fue de Ibiza, Don Juan Bauzá Espejo en fecha 28 de diciembre de 1927, J. P. T. segregó una porción de tierra equivalente a la mitad de la finca (...) que daba a la parte de Poniente de la íntegra finca (Oeste), consistente en tierra de secano con árboles, bosque, casas, y una almazara o truí, de cabida dos hectáreas, setenta y tres áreas y veinte centiáreas (27.320 m²) y se la donó a su hijo, A. P. B.

No estamos, por tanto, ante la segregación de una finca con una determinada y concreta cabida superficial que pudiera generar dudas ante la pretendida inscripción de una mayor superficie y que deba permanecer incólume, sino ante la división por mitad de una finca (...) según su configuración y límites reales, si bien atribuyendo a cada una de las fincas resultantes la mitad de la cabida de la finca matriz que figuraba inscrita.

Por otra parte, atendiendo a su descripción registral, dicha mitad que fue objeto de segregación, o registral n.º 2.839, y que incluye las casas de la finca, se sitúa al Oeste de la íntegra finca, lindando por el Este y por el Sur, la otra mitad o remanente (registral n.º 351); por el Norte, con tierras de J. T. T. (hoy, J. T. T., [...] titular de la parcela con referencia catastral 07048A012002660000TM -finca registral n.º 13.566-) y V.B. T. (...) (hoy, A. T. T. [...] titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001220000TU -finca registral n.º 1.359) y por el Oeste con las de J. C. y J. T. T., antes A. P. (hoy, Villa Unicornio S.L. [...] titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001280000TG -finca registral n.º 18.723- y doña V. A. (...) titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001270000 -finca registral n.º 18.724- y M. B. B. (...) titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001310000TG -finca registral n.º 811-, siendo que todos ellos lindan, registral y catastralmente, con (...).

5) En cuanto al remanente de la finca (...) o registral n.º 351, cuya cabida, después de una segregación de la mitad de la íntegra finca, quedó reducida, dos hectáreas, setenta y tres áreas y veinte centiáreas (27.320 m²), en virtud de escritura pública autorizada el 28 de mayo de 1949 por el Notario que fue de Ibiza, Don José Sáez Martínez bajo el número 462 de su protocolo, J. P. T. se la donó a su nieto, también llamado J. P. T. (...)

Que dicha mitad que constituía et remanente la finca (o finca registral n.º 351) se sitúa al Este de la íntegra finca, lindando: por el Norte, con V. B. T.; por el Sur, J. C. (...) (hoy. Liebert S'Hort S.L., (...) titular de la parcela con referencia catastral 07046A005000530000TK -finca registral n.º 687-; por el Este, V. T. C. (hoy, M. T. T., [...] titular de las parcelas con referencias catastrales 07046A012001100000TK - finca registral n.º 3.493- y 07046A012001110000TR (finca registral n.º 6.643); y por el Oeste, con la mitad donada a A. P. B. (finca n.º 2.839), siendo que todos ellos lindan -registral y catastralmente, con (...)

6) Por último, el citado J. P. T. (...) y titular de la finca registral 351, adquirió también por donación de su padre A. P. B., en virtud de escritura pública autorizada el 19 de febrero de 1976 por el Notario que fue de Ibiza, Don Higinio Pi Banús, bajo el número 197 de su protocolo, la finca registral 2.839, siendo aquél, como se ha dicho anteriormente, quien aparecía como titular catastral de las parcelas 129 y 130 del Polígono 12 de Sant Antoni de Pormany que constituían la íntegra finca (...) con anterioridad a la adquisición por herencia por parte de su nieto, y posteriormente por venta por parte de mi representada (...)

En conclusión: si bien es cierto que el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario obliga a acentuar el celo en la calificación registral cuando se trata de fincas formadas por segregación, resulta evidente, a la luz de los datos a los cuales se ha hecho referencia y que se hallan a plena disposición del Registrador de la Propiedad para su auxilio, que la registración del exceso de cabida pretendida por la promotora del expediente se configura en el presente caso como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la respectiva descripción de sendas fincas inmatriculadas, resultando indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con dicha descripción, esto es, que las superficies que ahora se pretenden constatar tabularmente son las que debieron reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, no encubriendo en caso alguno el intento de aplicar el folio de esas últimas a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso coincidimos en que, para conseguir tal resultado, el cauce apropiado sería la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

En base a los referidos hechos y fundamentos de derecho, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria,

Solicito, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tener por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de la escritura otorgada por el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda 04/10/2022 con el n.º 4335/2022 de protocolo que, presentada en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 4, motivó el asiento número 1318 del Diario 104, solicitando se estime el mismo y se proceda a la inscripción del documento.»

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 23 de agosto de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 17 de

octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 29 de junio de 2021, 5 de abril y 10 y 20 de junio de 2022 y 30 de enero, 8 y 29 de marzo, 8 y 11 de mayo, 15 de junio y 11, 12 y 26 de julio de 2023.

1. Solicitada conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de las fincas registrales 351 y 2.839 de Sant Antoni de Portmany, con su consiguiente rectificación de la superficie que de 23.720 metros cuadrados pasan a 79.320 metros cuadrados, cada una de ellas.

Tramitado dicho procedimiento, el registrador suspende la inscripción pretendida por tener dudas en la identidad de la finca provocadas por el hecho de proceder la finca 2.839 de segregación de la finca 351 y por la gran desproporción existente entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende inscribir, que multiplica por más de dos la superficie de la finca. El registrador emite la calificación negativa a pesar de la ausencia de alegaciones por parte de los colindantes notificados.

La recurrente alega, esencialmente, que el registrador no funda las dudas en la identidad de la finca y por ausencia de motivación subjetiva y fundamentación de la calificación, pues no alude a que las georreferenciaciones pretendidas coincidan en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni alude a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Considerando, como único obstáculo a la inscripción el mero hecho de que la finca registral 2.839 proceda por segregación de la finca 351 y que, con la presentación del título, se pretenda la inscripción de una extensión que supera en más del doble la cabida que tenía la finca matriz antes de la práctica de dicha segregación, no puede fundamentar y motivar justificadamente, por sí solo, las dudas acerca de la correspondencia entre las representaciones gráficas aportadas y las descripciones literarias de las fincas que alberga el registrador de la Propiedad.

2. No existiendo oposición de colindantes, procede determinar si la calificación del registrador denegando la inscripción está debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico, pues como declaró la Resolución de 26 de julio de 2023, no puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

Antes de entrar a resolver el presente recurso, procede recordar cuál fue el motivo de la regulación de los expedientes para coordinar la realidad registral con la física extrarregistral.

Como dice la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio: «En el artículo 199 se regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral, así como el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación catastral si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes».

Y ello para que puedan adaptarse las descripciones literales históricas de las fincas registrales, que se actualizan por impulso de su propietario con las catastrales, que han de estar constantemente actualizadas, incluso de oficio. El límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación que se aporte no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Es decir, que como presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita es que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral, cuando se practicó la inscripción. Ello presupone la existencia de un error en la descripción realizada en el título que provocó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir, la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos.

3. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí solo, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación.

Así la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, ya reconocieron que los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por sí sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

De igual modo ha declarado reiteradamente esta Dirección General que la mera oposición de un colindante no es suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. La misma es conveniente que vaya acompañada de documentación que fundamente la oposición, para que pueda ser calificada por el registrador. Este deberá motivar objetiva y fundamentadamente las dudas que le llevan a dictar calificación negativa a la incorporación de la georreferenciación, para que el interesado, en su caso, pueda recurrir la nota, comprendiendo todos los motivos alegados por el registrador para fundar su decisión.

Asimismo, tampoco la falta de oposición significa que el registrador haya de acceder a la incorporación de la georreferenciación. En ese caso, la fundamentación de la decisión debe ser, si cabe, todavía más rigurosa, puesto que existe un indicio de ausencia de contienda que exige mayor rigor a la calificación registral negativa a la solicitud de inscripción de la georreferenciación de la finca. Es decir, que en todo caso la calificación registral ha de adaptarse a las circunstancias del caso y no puede utilizar formulas genéricas. Debe indicar cuales son las dudas en la identidad de la finca, debe fundamentarlas y determinar en qué modo han infringido los preceptos de la legislación hipotecaria al respecto.

4. Hechas las consideraciones anteriores, y entrado a resolver el supuesto de hecho del presente recurso, debemos partir de la descripción registral de las dos fincas.

La finca 351 se describe como: «Remanente de la finca denominada (...) sita en la Parroquia (...) término de Sant Antoni de Portmany, que tiene una superficie de 2 hectáreas, 73 áreas y 20 centiáreas, cuyos linderos son: por Norte don V. B. T.; Sur, J. C.; Este, V. T. C. y Oeste, A. P. B.». Se corresponde con la parcela 129 del polígono 12 de Sant Antoni de Portmany, según manifestación del declarante el título presentado; pero en la inscripción 19.^a consta que la referencia catastral de la finca no consta individualizada y no está coordinada gráficamente con el Catastro.

La finca medía 75.000 metros cuadrados, segregándose de la misma tres fincas registrales 1.415 y 1.941 y 2.418 de Sant Antoni de Portmany, según notas al margen. La finca resto 351 quedó con una cabida inscrita de 54.640 metros cuadrados. No obstante, su cabida real es muy superior, en concreto de 158.640 metros cuadrados, abarcando la

totalidad de las actuales parcelas catastrales 129 y 130 del Polígono 12 de Sant Antoni de Portmany, según la recurrente.

Sin embargo, como reconoce la recurrente en su escrito de interposición del recurso, dicha finca fue adquirida por el transmitente de la recurrente por escritura pública autorizada por la notaria de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 30 de marzo de 2022, con el número 972 de su protocolo, adquirió por herencia de su abuelo, afirmándose que esta finca y la 2.839 se correspondían parcialmente con las parcelas con referencias catastrales 07046A012001290000TQ, 0020002O OCD52B0001BF (vivienda) y 07046A012001300000TY, teniendo ambas una superficie de 158.640 metros cuadrados, según el plano topográfico también incorporado, teniendo 117.383 metros cuadrados en Catastro, sin que coincida la geometría catastral de la finca con la de la alternativa presentada.

La recurrente realiza un análisis de equivalencia entre los linderos registrales y los catastrales, atendiendo a su descripción registral. De ello resulta que la mitad segregada como registral número 2.839, y que incluye las casas de la finca, se sitúa al oeste de la íntegra finca, lindando por el este y por el sur, la otra mitad o remanente (registral número 351); por el norte, con tierras de don J. T. T. (hoy, don J. T. T., titular de la parcela con referencia catastral 07048A012002660000TM -finca registral número 13.566-) y don V.B. T. (hoy, don A. T. T., titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001220000TU -finca registral número 1.359), y por el oeste con las de don J. C. y don J. T. T., antes don A. P. (hoy, «Villa Unicornio S.L.», titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001280000TG -finca registral número 18.723), doña V. A., titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001270000 -finca registral número 18.724- y doña M. B. B., titular de la parcela con referencia catastral 07046A012001310000TG -finca registral número 811-, siendo que todos ellos lindan, registral y catastralmente. Sin embargo, no aparecen como linderos de la finca registral 351 ninguna de las fincas registrales 1.415, 1.941 y 2.418, cuyas segregaciones constan por nota al margen del historial registral. Dicha circunstancia constituye un indicio que puede conllevar la existencia de dudas en la identidad de la finca.

También alega la recurrente que la finca 351 tiene un bosque en su interior en la parte contraria a la que se encuentra ubicada la casa y que dicho bosque consta en su descripción registral, declarando que el mismo ocupa el extremo oeste de la finca 351 y toda la finca 2.839, que se corresponde con la parcela 130 del polígono 12.

La finca 2.839 se describe como: «Porción de tierra secano, con árboles, bosque, casas, y una almazara o trui, procedente de la finca denominada (...) sita en la parroquia (...) término de Sant Antoni de Portmany, que tiene una superficie inscrita de 2 hectáreas, setenta y tres áreas y 20 centiáreas. Linda: Norte con J. T. T.; Sur, con tierras de la misma finca; Este con la otra mitad de la finca y Oeste con J. P. T.». Se corresponde con la parcela 130 del polígono 12 de Sant Antoni de Portmany, según declaración del otorgante en el título calificado, sin que conste inscrita la referencia catastral de la parcela, aunque sí la de la edificación, y sin estar coordinada gráficamente con el Catastro. No consta en la cartografía catastral la existencia de la almazara ni de las casas. Tiene una superficie catastral de 37.765 metros cuadrados. Declara la recurrente en su escrito de interposición del recurso que la finca 2.839 resulta de la división por mitad de la extensión con la finca 351.

Como reconoce la recurrente en su escrito de interposición del recurso, dicha finca fue adquirida por el transmitente de la entidad recurrente por escritura pública autorizada por la notaria de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, el día 30 de marzo de 2022, con el número 972 de su protocolo, adquirió por herencia de su abuelo, afirmándose que esta finca y la 2.839 se correspondían parcialmente con las parcelas con referencias catastrales 07046A012001290000TQ, 0020002O OCD52B0001BF (vivienda) y 07046A012001300000TY, teniendo ambas una superficie de 158.640 metros cuadrados, según el plano topográfico también incorporado.

Además, indica la recurrente que la finca registral 2.839 linda por este y por sur con la otra mitad de la finca, es decir la registral 351 y por norte con la parcela 266 del polígono 12, finca registral 13.566 y con la parcela 122 del polígono 12, finca registral 1.359 y por el oeste con la parcela 128, finca registral 18.723 y con la parcela 127 del polígono 12, finca registral 18.724. Sin embargo, observada la cartografía catastral, el lindero catastral sur no coincide, pues afirma la recurrente que es la otra mitad de la finca 351, lindando todos catastral y registralmente con (...), mientras que en Catastro aparece además la parcela 53 del polígono 5.

Posteriormente, el heredero las vende a la entidad recurrente, mediante escritura pública autorizada por el notario de Santa Eulària des Riu, don Javier Cuevas Pereda, el día 13 de mayo de 2022, número 2.072 de protocolo, haciendo las mismas manifestaciones que en su título de adquisición: que ambas se correspondían parcialmente con las parcelas con referencias catastrales 07046A012001290000TQ, 002000200CD52B0001BF (vivienda) y 07046A012001300000TY; y que tenían una superficie total de 158.640 metros cuadrados.

5. Para resolver el presente recurso, procede reiterar aquí la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en las Resoluciones de 5 de abril o 20 de junio de 2022, por lo que pasamos a analizar cada uno de sus puntos. El primero de estos puntos de la doctrina de esta Dirección General respecto a los requisitos para la inscripción de la georreferenciación de la finca por el 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).»

El registrador en su nota de calificación considera como duda de identidad el indicio de proceder la finca registral 2.839 de la segregación de la finca 351, que puede determinar la certeza de la superficie de la finca segregada. Dice el registrador en su nota de calificación que la finca 351, es decir la matriz, tenía una superficie de 75.000 metros cuadrados. Pero, si se suma la superficie de la finca matriz 351 y la segregada 2.839, cuya inscripción se solicita, resultaría una cabida de 158.640 metros cuadrados, que supera en más del doble, la cabida que tenía la finca matriz de la que procede, la finca 2.938, antes de segregarse de la misma la finca 351, lo que genera dudas en la identidad de las fincas resultantes.

Seguidamente, el registrador entiende que pretender la inscripción de una extensión que supera en más del doble la cabida que tenía la finca matriz antes de practicarse dicha segregación es un indicio de alteración de la realidad física de la finca, que es el límite, según la doctrina de esta Dirección General, para que pueda inscribirse un exceso de cabida. En el presente caso, la imposibilidad de afirmar, con seguridad, que no se haya producido una alteración de los linderos, que pueda encubrir una agrupación no documentada, o sin acceso registral, así como la afirmación de coincidencia de las fincas 351 y 2.839 con la totalidad de las parcelas 129 y 130 del polígono 12, son causas que pueden determinar que ese aumento de superficie supone una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, límite del ámbito material de aplicación de la inscripción de las rectificaciones superficiales de una finca registral.

Por ello, es doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de junio de 2022, que el registrador no puede objetar como único motivo para rechazar la inscripción, el hecho de existir una diferencia desproporcionada entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, sin expresar además algún motivo, como la alteración de linderos, procedencia de la finca, previa inscripción de excesos de cabida, modificación de antecedentes catastrales, que pudieran justificar las dudas de identidad o la falta de correspondencia o el posible encubrimiento de negocios traslativos

o de modificación de entidades hipotecarias. En el presente caso, el hecho de procedencia de segregación de la finca 2.839, la modificación de la composición de la finca en el título ahora presentado respecto al título inscrito en su día, son las circunstancias que pueden determinar la gran desproporción del terreno, por lo que la conjunción de estas circunstancias son las que provocan la nota de calificación recurrida. Así lo confirma el escrito de interposición del recurso y el título presentado, de los que resulta un cambio, que puede suponer una alteración de la realidad física de la finca, puesto que en el título calificado, por el que se solicita el inicio del expediente del artículo 199, se declara que las dos fincas registrales, la 351 y la 2.839 de Sant Antoni de Portmany se corresponden íntegramente con las parcelas 129 y 130 del polígono 12 y en el título de adquisición se dice que corresponden parcialmente con las citadas parcelas.

También del análisis de los linderos surgen circunstancias que hacen dudar de la indubitada identidad de la finca, como circunstancia que debe alcanzarse con la calificación registral, conforme al artículo 9.

Así por el lindero sur, aparece un camino identificado como parcela 9.009 del polígono 12, cuya titularidad está en investigación y que el técnico que realiza la georreferenciación alternativa identifica como torrente, careciendo de reflejo registral. La finca registral 2.839 linda por este y sur con la finca 351. Sin embargo, de la cartografía catastral resulta que linda por el sur también con la parcela 53 del polígono 5, que la recurrente no identifica en su escrito de interposición del recurso, siendo también una porción de bosque de 90.017 metros cuadrados. Ello también es un posible indicio que puede llevar a dudar en la identidad de la finca.

6. Respecto al segundo de los puntos de la doctrina de esta Dirección General sobre los requisitos para la inscripción de la georreferenciación de la finca:

«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.»

Circunstancia que en el presente caso no plantea cuestión ninguna, dado que el registrador califica el supuesto de hecho con la aplicación informática homologada del artículo 9.

7. En virtud del tercer punto de la doctrina de esta Dirección General:

«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.»

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria de fincas inscritas, que dificultan su exacta ubicación a la hora de admitir o no la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, que conlleva cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2023. Esta doctrina no obsta para que, como declaró la Resolución de 8 de marzo de 2023, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión, como el hecho de constar inscrita una edificación, cuya ubicación en el terreno es contrastable, de modo que la finca en la que consta inscrita tal edificación tendrá la ubicación que ésta tenga,

con su zona perimetral adicional circundante. Así, en el presente caso, la referencia catastral de la casa existente en la finca 2.839 consta inscrita en el Registro, por lo que no se puede dudar que la zona circundante corresponde a la finca 2.839. Pero, la imprecisión que deriva de la identificación de los linderos, que son todos personales, frente a la existencia de un lindero fijo en el Catastro, no permite rectificar, con plena seguridad jurídica, puesto que no puede afirmarse indubitadamente que la descripción de la finca, que ahora se pretende inscribir no incluya una porción no inmatriculada del mismo titular, sin cumplir los requisitos legales para ello, circunstancia que no se subsanaría por la falta de oposición de los colindantes notificados.

8. Respecto al cuarto de los puntos de la doctrina, reiterado en las Resoluciones de 11 y 12 de julio de 2023:

«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.”»

En el presente caso, nada plantea el presente punto, pues no se ha planteado oposición. Pero, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 30 de enero de 2023, el hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, pudiendo el registrador rechazar la pretensión si de los documentos y actuaciones realizadas en el expediente ha concluido la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente, o que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada. Y es precisamente esa circunstancia la que se desprende de la nota de calificación recurrida.

9. Y en cuanto al último de los puntos de la doctrina de esta Dirección General respecto a los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca por el cual:

«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.»

En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la enorme desproporción entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, lo que puede constituir un indicio de una alteración de la realidad física de la finca, fundando la misma en la existencia de previa segregación, existiendo otros indicios que pueden llevar a dudas en la identidad de la finca. Y aunque dichos indicios se podrían haber incluido en la nota de calificación, es claro que el razonamiento objetivo del registrador para fundar de modo objetivo las causas que llevan a dudar de la identidad de la finca, son suficientes una vez analizadas las circunstancias fácticas y jurídicas del presente caso.

En un caso similar, la Resolución de 11 de mayo de 2023 declaró que aun teniendo inscrita la referencia catastral, puede el registrador rechazar la inscripción de una georreferenciación catastral, aun no habiéndose presentado oposición de colindantes, basándose en la enorme desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende inscribir, fundándolo en las sucesivas alteraciones catastrales experimentadas por la finca, que llevan al registrador a presumir que con la nueva configuración de la finca se están encubriendo operaciones de incorporación de parcelas colindantes a la

finca inscrita. Cumpliéndose esa circunstancia en el presente caso, toda vez que hay una alteración en la composición de la parcela que se corresponde con la finca registral, que antes era parcial y ahora se dice que es total, es aplicable la doctrina de esa resolución al presente caso. Ello unido a la disparidad de identificación de los linderos, que llevan a que el registrador no puede apreciar la correspondencia de los linderos inscritos con los que ahora se pretende inscribir.

Por tanto, analizada la documentación del expediente, hay indicios suficientes que fundamentan objetivamente las dudas sobre la identidad por parte del registrador.

La alteración de la realidad física ya resulta del escrito de interposición del recurso y del título presentado, lo que puede suponer una alteración de la realidad física de la finca, a lo que alude el registrador en la nota de calificación, cuando declara que no se puede inscribir el exceso de cabida que responda a una alteración de la realidad extrarregistral de la finca, aunque no aluda a las diferencias existentes entre los linderos catastrales y registrales, lo que también puede suponer un indicio de alteración de la realidad física de la finca. La finca registral 2.839 linda por este y sur con la finca 351.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 7 de noviembre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago