

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15517 *Resolución de 7 de abril de 2026, 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 suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su descripción por advertir dudas de identidad.*

En el recurso interpuesto por don V. M. S., en nombre y representación de la entidad «Assessoria Mayans i Roselló, S.L.», que representa a don Bartolomé Vicente Torres Mayans, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y consiguiente rectificación de su descripción por advertir dudas de identidad.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 11 de diciembre de 2018 por don B. V. T. M., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la finca registral número 484 de Formentera, la cual contaba con una cabida inscrita de 44.144 metros cuadrados, con cuatro viviendas situadas en su interior y tres anexos de una sola planta, con una superficie total construida de 305,05 metros cuadrados, señalando en la citada instancia que la citada finca estaba formada por las parcelas catastrales 188, 553 y 554 del polígono 14 y por la parcela 10 del polígono 15, si bien, manifestaba que la descripción catastral no se correspondía con la realidad física de la finca, describiendo las cuatro porciones que la componían, las cuales tenían una superficie, respectivamente de 8.981,10 metros cuadrados, 5.900,60 metros cuadrados, 40.311,50 metros cuadrados y 16.460,20 metros cuadrados, haciendo un total de 71.643,40 metros cuadrados, conllevando, por tanto, un exceso de cabida de 27.509,40 metros cuadrados respecto de la que constaba inscrita.

II

Presentada el día 11 de septiembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, causando el asiento de presentación 2.789 del Diario 2025, y previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Una vez tramitado el expediente de notificación a colindantes previsto en el art. 199 LH, y nuevamente calificado el precedente documento, se deniega la inscripción en el Registro de la Propiedad de la base gráfica de la finca objeto de la instancia otorgada el 11 de diciembre de 2018, por existir dudas en la identidad de la finca, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos:

1.º Porque, pidiéndose la inscripción de la representación gráfica de las parcelas 188, 553 y 554 del polígono 15 y de la parcela 10 del polígono 15 las cuales suman un total de setenta mil trescientos treinta y seis metros cuadrados y veinticinco decímetros

cuadrados, según el presentante, se ha de destacar en primer lugar que, en realidad, se pide la inscripción de cuatro bases gráficas de cuatro parcelas catastrales, lo cual, es posible por la circunstancia de que una finca registral puede estar formada por más de una parcela catastral.

En este punto de la exposición, se ha de añadir que, calificado el Registro de la Propiedad, resulta que, la finca registral que nos ocupa tiene una superficie de cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados, con lo cual, el exceso de cabida declarado multiplica en más del cincuenta por ciento la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que obliga a acentuar el celo en la calificación registral, debiendo recordar 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 una 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 su agrupación subsiguiente con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.º Como se ha dicho, en el presente caso, se pide la inscripción de las representaciones gráficas de las parcelas 188 del polígono 14, con una cabida, según resulta del Catastro, de treinta y ocho mil ochocientos cinco metros cuadrados, de la parcela 553 de tal polígono, referencia, con una superficie de siete mil doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, de la parcela 554 del mismo polígono, con una extensión de veintiún mil cuarenta y nueve metros cuadrados y de la parcela 10 del polígono 15 con una cabida de ocho mil novecientos dieciséis metros cuadrados, siendo la cabida de las citadas parcelas, respectivamente, según el otorgante de, cuarenta mil trescientos once metros cuadrados, cinco mil novecientos metros cuadrados, dieciséis mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados y ocho mil novecientos ochenta y un metros cuadrados, lo que tiene como consecuencia deducir que la finca registral está formada por cuatro parcelas catastrales.

Sin embargo, calificado el historial registral de la finca que nos ocupa, se aprecia que la misma no está formada, ni lo ha estado jamás a lo largo de su vida jurídica, por cuatro parcelas separadas por una carretera y un camino en sentido estricto, a lo que se debe añadir que, tal finca en cuestión es el remanente de una finca que ha sido objeto a lo largo de su vida jurídica de varias segregaciones, finca cuya cabida antes de la formalización de tales segregaciones tenía una extensión de ochenta y dos mil quinientos metros cuadrados lo que supone concluir que, en el presente caso, de admitirse el exceso de cabida cuya inscripción se pide al Registro de la Propiedad, prácticamente se estaría equiparando la cabida de la finca matriz antes de la formalización de las mencionadas segregaciones, con lo que se presume que estaríamos ante una inmatriculación encubierta y no ante un posible exceso de cabida.

3.º A mayor abundamiento, calificadas conjuntamente las cuatro representaciones georreferenciadas cuya inscripción se pide, se aprecia, como se ha expuesto que, las cuatro parcelas catastrales lindan con una carretera, pues, en concreto, la parcela 10 del polígono 15, linda por el Sur con carretera y por el Oeste con camino público; la parcela 553 del polígono 14 linda por el Norte con carretera y por los linderos Sur y Este con camino público; la parcela 188 del mismo, linda por el Norte con carretera y por el Oeste con camino público y la parcela 554 linda además por el Sur con la zona marítimo terrestre.

Calificado el historial registral de la finca cuya base gráfica se pide que se inscriba, se concluye que nunca ha lindado con carretera, camino público o zona marítimo terrestre pues sus linderos son:

- a) Norte, M. F. F. y J. E. M.
- b) Sur, J. E. T.
- c) Este, C. R. T.
- d) Oeste, J. T. M. y V. M. R.

Por todo lo expuesto, se resuelve denegar la inscripción 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 haya 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 (...)

El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 a día dos de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. S., en nombre y representación de la entidad «Assessoria Mayans i Roselló, S.L.», que representa a don B. V. T. M., interpuso recurso el día 2 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Que con la finalidad de adecuar la descripción registrar de la finca núm. 484 de su propiedad con la realidad extrarregistral, Don B. V. T. M. presentó Instancia privada para completar la descripción literal de la referida finca en cuanto a su cabida y linderos, aportando a tal efecto Base Gráfica Georreferenciada alternativa suscrita por Ingeniero Técnico Topográfico cualificado, D. A. M. S., en cuanto la descripción de la finca no se correspondía exactamente con la descripción Catastral, en virtud del art. 199.2 LH. Una vez subsanada la oposición de dos colindantes por considerar que se invadía su propiedad y aportada la certificación de la Demarcación de Costas de les Illes Balears que acredita la no invasión del dominio público-terrestre, el sr. T. M. realizó nueva presentación del referido documento en fecha 11 de septiembre de 2025 que cursó número de entrada 5825/2025 (...)

Segundo.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el referido documento por considerar que existen dudas en la identidad de la finca en cuanto a su superficie, identificación catastral y linderos (...)

Tercero.—Que el recurrente acredita que la superficie real de la finca es de 70.336m² según medición georreferenciada efectuada por técnico competente, y que la misma está formada por cuatro porciones, que en la actualidad se corresponden con: porción Uno con la referencia catastral 07024A015000100000PD; porción Dos con la referencia catastral 07024A014005530000PZ; porción Tres con la referencia catastral 07024A014001880000PO; porción Cuatro con la referencia catastral 07024A014005540000PU. Que las parcelas catastrales 07024A015000100000PD y 07024A014001880000PO aparecen a su nombre según certificación catastral de titularidad (...), figurando todavía las parcelas a nombre de su padre, D. J. T. C., 07024A014005530000PZ y 07024A014005540000PU, según es de ver en la certificación catastral (...)

Que con anterioridad al 2017, ya de la cartografía catastral se desprende que la finca en cuestión estaba formada por cuatro porciones: la parcela 07024A015000100000PD y la parcela 07024A014001880000PO, ésta a su vez estaba formada por tres porciones, como es de ver el historial catastral que se adjunta, lindando la porción más al sur con el mar. El aquí firmante desconoce el motivo por el cual la Gerencia del Catastro efectuó la modificación de fecha 28/09/2017, dando de alta las parcelas 553 y 554 (...)

Que las referidas porciones se encuentran separadas físicamente por las siguientes circunstancias:

- La porción Uno se encuentra separada por el resto por la carretera (...) que atraviesa la finca de Este a Oeste.
- La porción Dos se encuentra separada de la porción Uno por la mencionada carretera y de la porción Tres por camino público que atraviesa la finca.

- La porción Tres: por las mismas circunstancias expresadas anteriormente.
- La porción Cuatro se encuentra separada del resto de la finca debido a las dos segregaciones efectuadas que dieron como resultado la finca registral n.º 6.078, que se corresponde con la parcela catastral 186, y la finca registral n.º 3.477, que se corresponde con la parcela 189. Hechos que se acreditan mediante escritura de pago de legítimas otorgada por el Notario D. José Cruz Carrasco, de fecha 5 de febrero de 1967, con protocolo núm. 633. En la nota registral de la finca 6.078 (...) se menciona que la misma linda por el Oeste restante finca de la que se segregó, camino mediante. De esta circunstancia se desprende que la finca estaba atravesada por un camino, en contraposición por lo manifestado por el Registrador que expone que la finca nunca ha lindado con camino.

También expone el Registrador que la finca nunca a lindado con el mar, circunstancia que sí se puede comprobar en las escrituras aceptación de herencia de 1953 y pago de legítimas de 1967, que mencionan que el lindero Sur de la misma es el mar. Lindero que, desconocemos el motivo, ya no se reproduce en las escrituras posteriores a las segregaciones referidas (...)

Cuarto.—Que de la finca que nos ocupa se segregaron, además de las dos fincas antes referidas, la finca 10.751 propiedad del recurrente por su padre en fecha 24 de septiembre del 1999, según es de ver en la certificación histórica del Registro de la finca 484 que se acompaña (...) Esta finca se corresponde con la parcela catastral núm. 467.

Esta circunstancia, unida a las inscripciones de las bases gráficas ya inscritas y que son colindantes a la finca que nos ocupa, contribuyen a delimitar en gran medida el perímetro de la finca y solventar las dudas sobre la identidad de la misma.

Quinto.—Que realizadas las notificaciones a los colindantes relativas el expediente del art. 199 LH, se ha obtenido la conformidad por parte de los mismos.

Sexto.—En cuanto a las dudas de la superficie real de la finca, el Sr. Registrador de la Propiedad toma en consideración la superficie que se hizo constar en la escritura de Aceptación de Herencia otorgada en el año 1953, en el que se describe la finca como: “Hacienda (...), término de Formentera, de unas ciento cincuenta tornáis, equivalentes a ocho hectáreas y veinticinco áreas.” (...); discrepancia plenamente justificada si atendemos a la inexactitud de una superficie expresada en turnais hace más de 70 años y el hecho que se ha verificado la realidad de su superficie con medición técnica y se ha concluido con éxito el trámite de audiencia de los colindantes sin ninguna oposición.

Respecto de la discrepancia en cuanto a la cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones la DGRN, atendiendo a su naturaleza y alcance. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

Además, es consolidada la doctrina de DGRN acerca de que para denegar la inscripción de una representación gráfica se precisa que las dudas se refieran 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. Ninguna de estas circunstancias se justifica en la nota de calificación en la que tampoco se identifican las fincas o titulares que eventualmente pudieran resultar perjudicados por la rectificación superficial pretendida (Resolución de 27 de marzo de 2019). Circunstancias que no se dan en el presente caso, puesto que, notificados los propietarios colindantes, ninguno se ha opuesto a la inscripción, ni la base gráfica aportada invade o se solapa con otras ya registradas, ni se invade el dominio público. A estos efectos, se aporta captura del Geoportal de los Registradores donde se aprecian parcelas cuya base gráfica ya ha sido registrada (...), colindantes con la finca del

recurrente, que dan fe de los límites de la misma. También se adjunta certificación de la Dirección General de Costas que certifica la no invasión del dominio público (...)

Séptimo.—En cuanto a las dudas manifestadas por el Registrador en cuanto a las diferencias entre los linderos que ahora se describen en la base gráfica aportada y las que obran en el Registro, esta trae causa en que la nueva descripción se identifican los linderos de cada una de las porciones y no del total de la finca como aparece en el Registro. La carretera no puede ser un lindero en cuanto que la atraviesa de Este a Oeste, y el camino tampoco en cuanto atraviesa la finca de Norte a Sur. La finca, como ya se ha manifestado, linda y ha lindado siempre con el mar, por el linde Sur.

Entiende esta parte que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I.—Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II.—Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III.—El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 4, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la inscripción de la base gráfica aportada de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la base gráfica aportada, en los términos interesados en el mismo».

IV

El registrador de la Propiedad informó señalando que la escritura autorizada el día 14 de agosto de 1953 por el notario de Eivissa, don Higinio Pi Banús, no constaba entre la documentación presentada que dio lugar a la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 21 de abril y 19 de julio de 2016, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017 y 23 de abril, 1 de agosto y 29 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 29 de junio de 2021, 14 de julio de 2022, 14 de marzo, 11 de mayo, 25 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 22 de marzo y 26 de abril de 2024.

1. Mediante instancia privada suscrita por don B. V. T. M. el día 11 de diciembre de 2018, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 el día 11 de septiembre de 2025, causando el asiento de presentación número 2.789 del Diario 2025, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de su descripción de la registral 484 de Formentera, la cual cuenta con una cabida inscrita de 44.144 metros cuadrados, con cuatro viviendas situadas en su interior y tres anexos de una sola planta, con una superficie total construida de 305,05 metros cuadrados, señalando en la citada instancia que la citada finca está formada por las parcelas catastrales 188, 553 y 554 del polígono 14 y por la parcela 10 del polígono 15, si bien, manifiesta que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, describiendo las cuatro porciones que la componen, las cuales tienen una superficie, respectivamente de 8.981,10 metros cuadrados, 5.900,60 metros cuadrados, 40.311,50 metros cuadrados y 16.460,20 metros cuadrados, haciendo un total de 71.643,40 metros cuadrados, conllevando, por tanto, un exceso de cabida de 27.509,40 metros cuadrados respecto de la que consta inscrita.

El registrador suspende la inscripción solicitada por advertir dudas de identidad entre la representación gráfica aportada y la finca objeto del procedimiento, basadas en la considerable entidad en que consiste el exceso de cabida declarado, superando en más de un cincuenta por ciento la cabida inscrita; por la circunstancia de estar conformada la finca, según resulta de la instancia calificada, por cuatro porciones separadas entre sí, hecho que no consta en su historial registral; por constituir la finca un resto tras varias segregaciones, con una cabida inicial de 82.500 metros cuadrados, lo que permite concluir que, de inscribirse el exceso declarado, la finca volvería a tener una cabida similar a la que ostentaba antes de las merítadas segregaciones, y por existir una alteración sustancial de sus linderos, pues si según el historial registral linda por los cuatro puntos cardinales con linderos personales, ahora las cuatro porciones lindan con carretera y camino público, haciéndolo además, la porción que se correspondería con la parcela 554 del polígono 14 al sur con la zona de dominio público marítimo-terrestre.

El recurrente sostiene, en síntesis, que se acredita la superficie real de la finca, según medición georreferenciada efectuada por técnico competente, estando la misma conformada por cuatro porciones, resultando tal circunstancia de los antecedentes catastrales de la finca anteriores al año 2017 (que identificaba las actuales parcelas 188, 553 y 554 del polígono 14 bajo la misma parcela catastral: 188 del referido polígono); que las cuatro porciones se encuentran separadas entre sí por una carretera y por camino público, quedando la porción cuatro separada debido a dos segregaciones que se efectuaron y que dieron lugar al nacimiento al mundo registral de las fincas 6.078 (que se corresponde con la parcela 186 del polígono 14) y 3.477 (parcela 189 del mismo polígono 14); que la finca 6.078 linda por el oeste de la finca de la que se segregó, camino mediante, de lo que cabe colegir que la finca está atravesada por un camino; que la finca siempre ha lindado con el mar, como puede comprobarse en escrituras de los años 1953 y 1967, que mencionan como tal el lindero sur; que de la finca objeto del procedimiento, además de las referidas, se segregó otra porción dando lugar a la registral 10.751 (parcela catastral 467 del polígono 14), circunstancia que, junto con las bases gráficas ya inscritas colindantes de la que se pretende inscribir, contribuye a delimitar en gran medida el perímetro de la finca y solventar así las dudas de identidad manifestadas por el registrador; que no existe oposición de colindantes; que las dudas acerca de la superficie de la finca no pueden tomarse en consideración, pues éste parte de la que se hizo constar en el año 1953, expresada en turnais, la cual es inexacta y se fijó hace más de 70 años, y que la inscripción del exceso de cabida declarado sólo pretende rectificar un dato registral erróneo, no coincidiendo la base gráfica propuesta con otra inscrita ni con el dominio público, ni encubre negocios traslativos u otras operaciones de modificación de entidades hipotecarias, no identificándose en la calificación qué fincas o titulares registrales pudieran resultar eventualmente perjudicados por la inscripción solicitada.

2. Son circunstancias relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 484 de Formentera fue inscrita en posesión en el año 1904, con una extensión superficial de unos 150 tornáis, equivalente a 8 hectáreas y 25 áreas, siendo sus linderos, al norte, con linderos personales; al sur, con el mar; por este, con lindero también personal, y al oeste con E. y V. T. M.

- de la anterior se segregó en el año 1968 una porción de 77 áreas y 3 centiáreas, la cual pasó a formar la registral 3.477.

- otra porción de la misma cabida de la anterior fue objeto de segregación en el año 1980, pasando a formar la registral 6.078, quedando la finca resto con un remanente de 67.144 metros cuadrados, según la inscripción 4.^a, fechada en el año 1980 y nota extendida al margen de la inscripción 3.^a

- segregada de la misma otra porción de 23.500 metros cuadrados, que pasó a formar la registral 10.751, quedando el resto de finca con una cabida inscrita de 44.144 metros cuadrados.

- no se describe, en ninguna de las segregaciones anteriores, el lindero o linderos por donde se efectuaron.

- sus linderos, a partir de la inscripción 4.^a, son los siguientes: norte, doña M. F. F. y don J. E. M., de (...); este, doña C. R. T., de (...); sur, don J. E. T., (...), y oeste, don J. T. M., de (...).

- no consta incorporada la referencia o referencias catastrales con las que se correspondería.

- en la instancia calificada se señala que la misma está conformada por las parcelas catastrales 10 del polígono 14 y 188, 553 y 554, todas del polígono 14, si bien se señala que la superficie catastral de las mismas no se ajusta a la realidad física, aportando representación gráfica georreferenciada alternativa.

- las parcelas 10 del polígono 15 y 188 y 553 del polígono 14 son contiguas entre sí, si bien están separadas por carretera y por un camino público, estando la parcela 554 del polígono 14 (lindante con el mar por su lindero sur) separada del resto por las parcelas catastrales 186, 189, 190 y 191 del referido polígono.

3. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u

operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y 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.

5. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

6. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral

preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

7. Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador.

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la considerable entidad del exceso, en que del historial registral de la finca no resulta que la misma esté conformada por cuatro porciones separadas entre sí por carreteras o caminos y en que la misma ya no linda con el mar por su lindero sur.

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

8. En cuanto a la magnitud del exceso, esta 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 y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018 ó 29 de junio de 2021), 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», máxime cuando inicialmente la medida de la finca se expresó de forma aproximada, en turnais, medida tradicional de las Islas Pitiusas que equivale, aproximadamente a unos 550 metros cuadrados, carente, por lo tanto, de la precisión y fiabilidad de las modernas técnicas de medición.

9. Por lo que se refiere a la falta de constancia en la descripción literaria de la finca de venir la misma conformada por cuatro porciones separadas entre sí por carreteras o caminos, su expresión o ausencia en la determinación de los linderos literarios de una finca no puede ser motivo determinante para denegar la inscripción de una representación gráfica (cfr. Resolución de 23 de diciembre de 2020), puesto que las propias limitaciones derivadas de dicho método descriptivo, unido a la antigüedad de la propia inscripción que determinó la apertura del historial registral de la finca objeto del procedimiento, pueden justificar la omisión de dicho dato descriptivo, el cual, incluso puede ser posterior a la propia fecha de dicha inscripción. Y aunque la alteración (o inclusión) de linderos fijos puede ser determinante de la existencia de dudas de identidad a la hora de inscribir excesos de cabida, a partir de la Ley 14/2015, de 24 de junio, la delimitación y ubicación de la finca se realiza de forma indubitada atendiendo a su representación gráfica georreferenciada y accediendo al Registro a través de procedimientos con suficientes garantías.

10. Sin embargo, respecto de su colindancia con el mar, ya se ha dicho que la misma resulta de su inscripción 1.^a, si bien a partir de la inscripción 4.^a (practicada después de extendida la última nota de segregación) dicha colindancia desaparece, pasando ahora a hacerlo con un lindero personal.

A este respecto, ciertamente, de la expresión literaria de los linderos de la finca no puede concluirse su colindancia con la zona marítimo-terrestre, máximo cuando sobre la meritada finca se han realizado sucesivas segregaciones sin que se haya precisado, de

conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario el lindero o linderos por donde se efectuaron dichas modificaciones de entidades hipotecarias.

Y aunque esta Dirección General ha afirmado que la existencia de una previa operación de modificación de entidades no puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes (entre a las que hay que incluir la finca resto), siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017), la falta de constancia registral de dicha colindancia con el demanio marítimo terrestre debe confirmar la calificación del registrador en este punto, sin que pueda otorgarse valor para desvirtuar las dudas de correspondencia manifestadas el certificado expedido por la Demarcación de Costas en Illes Balears, pues el mismo se refiere a que las parcelas con las que se afirma corresponder la finca no invaden el dominio público marítimo-terrestre, pero no viene referido (por no ser evidentemente su objeto) a la correspondencia de dichas catastrales con la finca objeto del procedimiento.

11. Como tampoco puede ser criterio determinante la existencia de antecedentes catastrales que atribúan a las cuatro parcelas catastrales cuya correspondencia se afirma con la registral 484 una sola referencia catastral, pues las sucesivas alteraciones que experimente el parcelario catastral tampoco guardan relación con el criterio de identidad o correspondencia entre finca registral y su respectiva representación gráfica-georreferenciada.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, con criterio reiterado en la posterior de 26 de abril de 2024, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vista distintos. El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la petición de inscripción, cuya redacción, en su caso, realizará el registrador en la forma determinada por la Ley, sin que la misma quede al arbitrio de los particulares y a la que se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los actos administrativos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, que es aquella finca material, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella.

Por ello, la atribución de una nueva referencia catastral a una porción de territorio que antes estaba integrada bajo una sola parcela catastral, simplemente revela que a efectos catastrales dicha realidad física es reveladora de determinada capacidad económica, relevante a efectos tributarios, pero nada prueba en orden a que dicha

porción guarde identidad o correspondencia con la finca registral cuya inscripción de representación gráfica se solicita.

12. Igualmente, tampoco sirve de elemento para despejar las dudas formuladas por el registrador el hecho de que las registrales 3.477 y 6.078 tengan inscritas sus respectivas representaciones gráficas, pues siendo un elemento que sirve, sin duda, para determinar los linderos de la finca objeto del procedimiento en cuanto se refiere a las porciones que se corresponderían con las parcelas 10 del polígono 15 y 188 y 553 del polígono 14, no ocurre así con la parcela 554 de este último polígono, pues es precisamente respecto de la misma sobre la que hay que confirmar las dudas de identidad formuladas por el registrador, precisamente por el hecho de toda omisión en la descripción literaria de la finca de su colindancia con el mar, conforme a lo expuesto anteriormente, máxime si detraída la cabida atribuida a dicha porción por el solicitante (16.460 metros cuadrados), la cabida resultante de la finca sería más cercana o acorde con la que el Registro publica como atribuida a la finca antes de la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma y del exceso de cabida consiguiente.

13. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente al registrador. Así lo han declarado, entre otras, las Resoluciones de 23 de abril de 2018 y 25 de julio de 2023. Ese juicio de correspondencia debe ser objetivo y razonado. Para ello, esta operación ha de consistir en el análisis de coherencia interna entre la descripción y georreferenciación aportada en el título y entre la descripción registral y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación registral. Si existe esa coherencia interna, el registrador debe proceder al análisis de la coherencia externa, mediante la comparación de términos homogéneos. Es decir, entre la descripción literaria del título y la del Registro y entre los recintos, como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; entre la georreferenciación aportada y la georreferenciación con valor auxiliar de calificación, conformada por el registrador en su aplicación homologada para el tratamiento de las bases gráficas, traduciendo la descripción registral sobre la cartografía catastral, básica para identificar las fincas registrales (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) y las demás representaciones gráficas de las que pueda el registrador disponer, conforme al párrafo octavo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, cuando señala: «A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».

Y en el concreto caso de este expediente, por las razones anteriormente expuestas y, como fundamental, la omisión de cualquier colindancia de la finca con el dominio público marítimo-terrestre, debe concluirse que las dudas del registrador están debidamente motivadas, conduciendo a la desestimación del recurso formulado y sin que el hecho de que no haya existido oposición por parte de los colindantes pueda remover las dudas de identidad manifestadas, puesto que éstas vienen referidas, precisamente, a la falta de coherencia interna entre la descripción literaria de la finca y la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 7 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.