

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13005 *Resolución de 11 de mayo 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 consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. S. T., en representación de «Tur y Serra Consultoría, SL», que actúa en nombre y representación doña A. C. C., 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 consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 10 de noviembre de 2022 por doña A. C. C., ratificada ante el registrador mediante firma de la solicitante, debidamente identificada, se solicitaba la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca registral número 17.958 de Sant Antoni de Portmany, que se describía como «remanente de una porción de tierra que es el resultado de la agrupación de tres porciones de secano con árboles, rocales, bosque denominadas (...), sita en la parroquia de (...), TM de Sant Antoni de Portmany. Tiene una cabida inscrita de 13Ha. 24a. 40ca., siendo su cabida real 343.669m2. Linda: Norte, zona marítimo-terrestre y terrenos de A. C. T., B.; Sur, tierras de J. B. C., "(...)": Este, terrenos del mismo Sr. B. C.; y Oeste, tierras de M. C. "(...)», que afirmaba la solicitante que se correspondía con la parcela catastral de referencia 07046A013000850000TO, que tenía una superficie total de 343.669 metros cuadrados, que coincidía con la superficie real según medición realizada por don C. H. J.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento, se se [sic] deniega la inscripción de la base gráfica de la parcela catastral 85 del polígono 13 de San Antonio Abad por el siguiente hecho:

Porque existen dudas fundadas en la identidad de la finca, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos:

1.º Pidiéndose al Registro de la Propiedad la inscripción de la representación gráfica de la parcela 85 del polígono 13, como ya se ha expuesto, resulta que, tal parcela tiene según el Catastro una superficie de trescientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados.

Calificado el historial registral de la finca objeto del expediente iniciado y desarrollado relativo a tal base gráfica, se aprecia que la misma tiene una cabida inscrita en el Registro de la Propiedad de ciento treinta y dos mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados, con lo que, en consecuencia, se concluye que, el exceso de cabida a inscribir

en esta institución multiplica por tres la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que obliga a acentuar el celo en la calificación, máxime, teniendo presente 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 sin que pueda implicar la duda de que con tal operación se está produciendo una alteración de la realidad extrarregistral mediante la superposición de fincas colindantes, lo que supondría, en la técnica registral, la inmatriculación de la parcela de que se trate y su posterior agrupación a la finca inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.º Como continuación a lo expuesto, del historial registral de la finca objeto de este expediente se observa que, tal entidad es una finca resultante de la agrupación de otras tres fincas registrales, las cuales tenían inscrita en el Registro de la Propiedad una cabida de, once hectáreas, ocho mil trescientos veintiséis metros cuadrados y dieciséis mil quinientos once metros cuadrados, de manera que, tras la agrupación, la finca agrupada debería haberse inscrito con una extensión de ciento treinta y cuatro mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados, pero, de la calificación de asiento de la agrupación se observa que, al inscribirse la agrupación, la finca se inscribió con una superficie de cuarenta y seis hectáreas y sesenta áreas, es decir, con un exceso de cabida que multiplica por más de tres la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad de la suma de la extensión de las fincas agrupadas.

3.º Posteriormente, se segregó de la finca agrupada una parcela con una cabida de trescientos treinta y tres mil quinientos sesenta metros cuadrados, con lo cual, se presume que, tal finca debió ser medida a consecuencia de la segregación de la misma que está inscrita en el Registro de la Propiedad, como se ha dicho y que, la cabida inscrita es correcta.

Aunque, es cierto que la presunción indicada en el párrafo anterior se puede destruir mediante prueba en contrario, la misma tendría que ser irrefutable, porque, en el momento presente se solicita la inscripción de otro exceso de cabida que, como se ha expuesto, multiplica por tres la extensión inscrita actualmente en el Registro de la Propiedad, con lo cual, teniendo en cuenta todos los datos contenidos en esta nota, es decir, de inscribirse el exceso de cabida que resulta del Catastro, la finca afectada habría multiplicado, al menos por seis la cabida que resultaría de la suma de la extensión de las tres parcelas agrupadas, lo que supone dudas de que, en realidad, y, dada la magnitud del exceso de cabida, la reiteración de tales excesos a lo largo del tiempo, y del dato de que la finca fue objeto de una segregación, tal finca, a lo largo de su existencia jurídica habría sido objeto de modificaciones encubiertas de entidades hipotecarias (segregaciones de fincas colindantes y agrupaciones), que no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad.

4.º A mayor abundamiento, calificada la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy, y, en concreto, los antecedentes de la parcela 85, resulta que, tal entidad tenía inscrita el 20 de mayo de 1997 una cabida de seiscientos cuarenta y un mil novecientos veintidós metros cuadrados.

En fecha 23 de junio de 1998 tenía inscrita una superficie de quinientos cincuenta y un mil quinientos sesenta y tres metros cuadrados.

En fecha 23 de noviembre de 2021 tiene inscrita una extensión de trescientos cuarenta y tres mil seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados.

En consecuencia, en el momento presente, la parcela 85 del polígono 13 tiene inscrita una cabida de casi la mitad de la superficie inscrita en 1997, lo que acentúa, si cabe, las dudas relativas a la existencia de operaciones encubiertas de modificación de entidades hipotecarias que no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad.

Con lo que, se resuelve denegar la inscripción en el Registro de la Propiedad por ser 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 (...)

Eivissa, dieciocho de enero 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, don J. S. T., en representación de «Tur y Serra Consultoría, SL», que actúa en nombre y representación doña A. C. C., interpuso recurso el día 20 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Los motivos por los que el Registrador deniega la inscripción de la rectificación de cabida que nos ocupa es por triplicar la superficie catastral de la finca propiedad de la recurrente la superficie registral inscrita de la misma, sumada a la existencia de agrupaciones y segregaciones que le generan dudas relativas a la existencia de operaciones encubiertas de modificación de entidades hipotecarias. Si bien es cierto que la discrepancia de superficies es considerable, más cierto es que ello carece de relevancia jurídica, pues ningún límite establece la norma al respecto, y no puede ser motivo para que, cumplida la totalidad de los requisitos exigidos por el artículo 199,2 de la Ley Hipotecaria, se deniegue la inscripción por ello, no siendo la dimensión de dicha discrepancia fundamento suficiente como para presumir que con ello se esté modificando la realidad extrarregistral.

Cabe recordar que el procedimiento regulado por el precitado artículo 199 LH persigue permitir inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza y de cualquier magnitud, por ser un procedimiento especialmente cualificado que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción que proceda, como son las notificaciones a los colindantes e interesados, la publicación de edictos o la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses. Por ello, el trámite regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es medio válido para la rectificación de cabida cualquiera que se la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica, entendiéndose la jurisprudencia de la DGRN que no se pueden fundamentar las dudas de identidad del Registrador exclusivamente en la magnitud de la diferencia de cabida (habiendo permitido la DGRN hasta cuadruplicar la superficie inscrita por este procedimiento).

La diferencia entre las superficies catastral y registral no puede ser considerada como un argumento objetivo, fundado y razonado en base al que denegar la inscripción por tener dudas en cuanto a la identidad de la finca, no siendo, como se ha dicho, la magnitud de la diferencia de cabida justificación alguna para dudar de la identidad del inmueble, máxime cuando ninguno de los colindantes debidamente notificados ha manifestado inconveniente alguno respecto de lo interesado, por ser que la realidad no es otra que la expresamente defendida por la propiedad.

Segundo. De acuerdo con lo previsto por el párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, “el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de 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”, siendo consolidada doctrina del Centro Directivo ante el que se formula el presente recurso que, de no quedar justificada la concurrencia de alguna de estas circunstancias, no procedería la denegación de la inscripción, no dándose en el presente supuesto ninguna de ellas ni constando tampoco identificadas en la calificación recurrida las fincas o titulares que eventualmente pudiesen resultar perjudicados por la rectificación superficial interesada.

Es decir, la inscripción solo podrá ser denegada si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, coincidencia que no se da en el presente caso, en el que la finca propiedad de la recurrente no coincide con la base gráfica de ninguna otra parcela ni con el dominio público, siendo que, no dándose ninguna de estas coincidencias, el único otro motivo de denegación posible sería la estimación de las alegaciones formuladas por un colindante registral, alegaciones que tampoco han existido en la tramitación del presente expediente, no existiendo oposición alguna por parte de ninguno de los vecinos del inmueble. Es decir, no se cumplen ninguno de los tres presupuestos previstos por el párrafo cuarto del artículo 199.1 LH para poder denegar la inscripción solicitada, motivo por el que esta debería ser aceptada y la cabida registral del inmueble modificada según solicitado y según aceptado por la totalidad de los colindantes, siendo las dudas por las que deniega la inscripción meras sombras sin fundamento y habiendo quedado la presunción de corrección de la información registral desvirtuada en la tramitación del expediente regulado por el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo expuesto,

Solicita que, teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo y, en base a lo expuesto, tenga a bien estimar las alegaciones en éste contenidas, ordenando la consecución de la inscripción de la coordinación catastral interesada, con todo lo demás a que en Derecho hubiera lugar.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 de febrero de 2023, en el que mantuvo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 y 4 de diciembre de 2013, 3 de julio y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de marzo, 21 de abril, 6 de mayo y 20 de diciembre de 2016, 17 de julio y 21 de noviembre de 2017, 23 de abril y 8 de noviembre de 2018 y 16 de enero, 20 y 26 de junio, 17 de octubre, 20 de noviembre y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio y 11 de diciembre de 2020, 23 de febrero de 2021 y 1 de marzo de 2022.

1. Es objeto del presente expediente decidir si es inscribible un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca 17.958 de Sant Antoni de Portmany, haciendo constar un exceso de cabida, pues de 132.440 metros cuadrados, se solicita la inscripción de una superficie de 343.669 metros cuadrados.

El registrador opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar, la existencia de dudas sobre la identidad de la finca por la magnitud del exceso de cabida,

por la posibilidad de que se esté encubriendo una anterior transmisión que no hubiera tenido acceso al Registro. Tales dudas, se basan en que falta correspondencia a juicio del registrador entre la finca registral y la representación gráfica aportada, al haberse comprobado, consultados los antecedentes registrales y de la parcela en la cartografía catastral la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, resultando no incontrovertido, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, pretendiéndose inscribir un exceso notablemente superior al 100%, que aunque no sea determinante de una calificación negativa, sí ayuda a la formación de la duda ante la magnitud del exceso. Además, afirma la existencia de previas operaciones registrales de agrupación y segregación de la finca, con importantes excesos de cabida registrados con anterioridad.

El recurrente se opone a la calificación alegando que la magnitud del exceso no es causa determinante de la denegación y que el registrador no ha motivado las dudas en la identidad de la finca.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso la cuestión de si se encuentran justificadas las dudas señaladas por el registrador.

2. Es cierto, como dice el recurrente, que el artículo 199, a diferencia de lo que ocurre con el artículo 201.1, ambos de la Ley Hipotecaria, no alude expresamente a las dudas en la identidad de la finca y que parece limitar la denegación a la posible invasión de dominio público o de otra finca registral con georreferenciación inscrita.

En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca.

Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Pero, el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria dispone en su párrafo tercero: «La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Es decir, este párrafo remite a los párrafos quinto y sexto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, cuando disponen: «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, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, no es exacta la afirmación del recurrente cuando declara que «la inscripción solo podrá ser denegada si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, coincidencia que no se da en el presente caso», sino que es preciso que el registrador, en todo caso, no tenga dudas sobre la identidad de la finca, y que, de tenerlas, sean fundamentadas de forma objetiva.

3. En consecuencia, procede centrarse en la justificación de las dudas en la identidad de la finca alegadas por el registrador. Es decir, si el juicio de falta de identidad de la finca por parte del registrador puede considerarse arbitrario o discrecional, o si está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (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).

Para ello, debe determinarse, en el presente caso, si se cumplen los requisitos exigidos por este Centro Directivo para la inscripción de un exceso de cabida, que han sido conceptuados reiteradamente, como aquel procedimiento por el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Como señalaron las Resoluciones de 17 de octubre de 2014, 21 de marzo de 2016 y 23 de febrero y 14 de marzo de 2023, entre otras muchas, siguiendo una doctrina consolidada, por la cual: «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».

Esta doctrina trata de posibilitar la inscripción de la rectificación de la cabida de la finca inscrita, cuando las diferencias entre la superficie que figure en la descripción registral y la correspondiente a su descripción actualizada o rectificadas deriven de «errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita».

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica del Catastro, unido a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en su nota de calificación, que es indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, o una inmatriculación que no ha tenido acceso al Registro, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria.

Este procedimiento, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato incorrectamente reflejado inicialmente en el Registro 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.

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita en ausencia de tales dudas.

En el presente caso, el registrador alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, por un incremento muy significativo de su superficie, pues de 132.440 metros cuadrados metros cuadrados de superficie registral, pasaría a 343.669 metros cuadrados de superficie catastral.

De la inscripción 1.^a de la finca agrupada debería haberse inscrito con una extensión de 134.837 metros cuadrados, pero, de la calificación de asiento de la agrupación se observa que, al inscribirse la agrupación, la finca se inscribió con una superficie de 46 hectáreas y 60 áreas, es decir, con un exceso de cabida.

Resulta que la misma se segregan 333.560 metros cuadrados, quedando el resto que se determina por nota al margen de la inscripción 1.^a de 132.440 metros cuadrados.

Es decir, la finca agrupada ya se inscribió con un exceso de cabida previo.

4. Alega, además el registrador que comprobada la cartografía histórica del Catastro resultan alternaciones que pueden estar modificando la realidad física de la parcela que se declara correspondiente, pues expresa en la nota de calificación que la parcela 85 del polígono 13 tenía dada de alta en el Catastro, a 20 de mayo de 1997, una cabida de 641.922 metros cuadrados.

Posteriormente, el 23 de junio de 1998, tenía una superficie de 551.563 metros cuadrados. Por estas fechas se inscribe en el Registro la inscripción 1.^a de la finca registral 17.958 de Sant Antoni de Portmany, que se forma por agrupación de las fincas registrales 1.937, 1.363 y 3.910 de Sant Antoni de Portmany, que medían respectivamente 110.000 metros cuadrados, 8.326 metros cuadrados y 16.511 metros cuadrados, siendo su superficie registral de 134.837 metros cuadrados, practicándose la inscripción con 466.000 metros cuadrados. Es decir, con un exceso de cabida de 331.163 metros cuadrados, justificándose su adquisición mediante auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 del partido judicial competente, el día 9 de noviembre de 1974, previa tramitación de un expediente judicial de dominio 123/64.

Esta superficie podría corresponderse con la realidad física de la finca 17.959 de Sant Antoni de Portmany, de 333.560 metros cuadrados, que se segrega de la 17.958, el mismo día en el que se inscribe la agrupación, es decir, el 24 de junio de 1998. En fecha 23 de noviembre de 2021 tenía una extensión catastral de 343.669 metros cuadrados, cuando catastralmente debería tener una superficie de 218.003, resultado de restar a los 551.563 (superficie catastral en 1998) la superficie segregada en 1998, es decir, 333.560, concluyendo el registrador que «en consecuencia, en el momento presente, la parcela 85 del polígono 13 tiene inscrita una cabida de casi la mitad de la superficie inscrita en 1997, lo que acentúa, si cabe, las dudas relativas a la existencia de operaciones encubiertas de modificación de entidades hipotecarias que no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad».

Por otro lado, se estaría solicitando la inscripción de un exceso de superficie de 211.229 metros cuadrados sobre la finca 17.958, que ya, en su día, se inscribió con un exceso de superficie de 331.163 metros cuadrados, como resulta de la inscripción 1.^a de su historial registral, que se justificó con un expediente de dominio, sin que del presente exceso de cabida se presente más justificación que la derivada de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

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

5. Respecto a la referencia catastral inscrita, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017): «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Así, la referencia catastral que se corresponde con la finca 17.958 de Sant Antoni de Portmany, se incorporó a su historial registral en la inscripción 3.^a de herencia, cuya descripción se remite a la realizada en las inscripciones 1.^a y 2.^a, donde la finca tiene una superficie de 132.430 metros cuadrados.

Si el registrador inscribió la referencia catastral en la inscripción 3.^a de la citada finca, practicada en el año 2016, es porque emitió un juicio de correspondencia positivo respecto a la coherencia entre la descripción literaria que resulta del Registro y la que resulta del Catastro, para lo que era necesario que se cumplieran los requisitos del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Es decir, porque los datos de situación, denominación y superficie coincidían con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad y no existían diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita, sin existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

Este juicio de correspondencia de la referencia catastral no es inamovible, como consecuencia de los diferentes principios que inspiran el funcionamiento de la institución catastral y registral. Así la primera actúa de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo. Mientras que el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actúa a instancia del titular que quiere protegerse, aplicando los principios hipotecarios, pertenecientes al Derecho Civil, con un riguroso control de legalidad, que ejercita el registrador, ejerciendo su calificación registral, por delegación del Estado.

En el presente caso, se solicitó la inscripción de la georreferenciación de la finca, por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para subsanar las discrepancias del Registro con la realidad física, que no se ha podido culminar por el registrador, pues aunque no exista oposición de los colindantes, la referencia catastral, aunque esté inscrita, hoy debería declararse como no correspondiente, por tener una diferencia superficial superior al 10% de la cabida inscrita y no ha podido lograrse una coordinación gráfica entre la georreferenciación registral, con valor auxiliar de calificación, con una superficie de 132.430 metros cuadrados y la catastral que ahora se aporta, que tiene una superficie de 343.669 metros cuadrados, puesto que con dicha diferencia superficial, no pueden coincidir ambas geometrías, máxime cuando existe una inconsistencia de linderos, pues el lindero fijo, que es la zona marítimo-terrestre, consta en el Registro al norte y en el Catastro al oeste y los otros tres linderos son personales, sin que de la cartografía catastral resulte nítida la división con las parcelas colindantes, lo que puede determinar que se justifique esa diferencia con el título correspondiente.

Además, las sucesivas peticiones de inscripción de rectificaciones de superficie son también un motivo para fundar el juicio de no correspondencia del registrador.

6. Respecto a la falta oposición de colindantes en el expediente no determina necesariamente la inscripción de la rectificación de la descripción ni la de la georreferenciación catastral aportada, pues no es óbice para que el registrador pueda tener dudas en la identidad de la finca, como ha entendido este Centro Directivo al declarar en las Resoluciones de 20 de junio de 2019, 17 de junio de 2020 y 23 de febrero de 2021.

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