

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16291 *Resolución de 26 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Dos Hermanas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña P. L. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Dos Hermanas número 2, don Javier Francisco Anaya Revuelta, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de febrero de 2019 ante el notario de Sevilla, don Alberto Moreno Ferreiro, con el número 441 de protocolo, doña P. y don A. L. M. y don A. L. G., como propietarios de la finca registral número 21.297 del término de Sevilla (antes Dos Hermanas), declararon la ampliación de una edificación existente sobre la finca. Previamente, procedieron a rectificar la descripción de la finca que figuraba en el Registro con una superficie de solar de 150 metros cuadrados aproximadamente, con 12 metros de fachada por 20 metros de profundidad, manifestando que el solar tenía una cabida real contenida en los linderos de 257 metros cuadrados que coincidía con la que actualmente reflejaba el Catastro.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Javier Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad Accidental de Dos Hermanas-Dos y su partido, de conformidad con los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria en la redacción que les da la Ley 24/01 de 27 de Diciembre, he examinado el documento presentado telemáticamente con el número 556 del Diario 31, entrada 528/2019, escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada por el Notario de Sevilla, Don Alberto Moreno Ferreiro, protocolo 441, que se presentó a las doce horas y treinta y cuatro minutos del día veintidós de febrero de dos mil diecinueve, bajo el asiento 556 del diario 31, suspendida su calificación y despacho por falta del requisito previo de la liquidación del impuesto el día veintidós de febrero de dos mil diecinueve, aportada el día cuatro de abril de dos mil diecinueve, copia exacta de la citada escritura, acreditando el pago del impuesto.

Primero: Que la referida solicitud de certificación [sic] se encuentra pendiente de despacho por adolecer del siguiente defecto:

Hechos y fundamentos de Derecho.

1. Los documentos han de ser objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

2.º En la citada escritura, el Notario autorizante hace constar que doña P. L. M., (...); y don A. L. M.,(...), los cuales intervienen en su propio nombre y derecho y en representación voluntaria de don A. L. G., mayor de edad, (...), en virtud del mandato representativo verbal que alegan tener conferido para este otorgamiento, si bien por diligencia extendida al pie de la matriz de la escritura que se inscribe, se acredita la citada representación y ratificación de la citada escritura por el citado señor.

3. Que don A. L. M., doña P. L.M y don A. L. G., son dueños del pleno dominio de la finca que tiene el CRU 41036000189268, antes finca 21.297, por terceras e iguales partes indivisas, todos ellos con carácter privativo y por título de herencia, según consta en su inscripción 1.ª, cuya descripción, según Registro es la que sigue: "Urbana: número veintiuno. Casa (...) término de Sevilla, antes de Dos Hermanas, hoy calle (...) Consta de una sola planta con una superficie útil de cincuenta y un metros y treinta y un decímetros cuadrados, y construida de sesenta y seis metros y cincuenta decímetros cuadrados, y un solar de ciento cincuenta metros cuadrados. Consta de porche de entrada que da al salón comedor; a la derecha del salón dos dormitorios; frente al salón, la cocina lavadero, y a la izquierda, al fondo, un cuarto de baño, y a la izquierda del salón, otro dormitorio. Linda: Norte, con casa (...); al Sur, con la casa (...) calle; Este, con edificaciones traseras (...); y al Oeste, con calle (...) Tiene doce metros de fachada y veinte de profundidad. Es del tipo B. Tiene a su favor la servidumbre registrada por la inscripción 3.ª de la finca 30.345 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Uno. A esta finca le corresponde como anejo inseparable una participación indivisa de uno coma trescientos por ciento en la finca resto registral 30.345 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Uno, cuyo historial registral ha sido reproducido en el Certificado número 11, al folio 45 del Tomo 1.457, Libro 1.389 Especial de Certificaciones de Traslados de fincas de esta demarcación, inscripción 29.ª, cuya descripción es la que sigue: Urbana. Parcela de terreno inedificable, en Sevilla, antes de Dos Hermanas, procedente (...) Tiene una superficie de diez mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están destinados a viales, plaza y depósito de agua. Su forma es sensiblemente irregular, envolviendo totalmente (...) casas o edificios segregados de la misma. Dentro de su perímetro están comprendidas: Zonas de aparcamientos y viales o calle denominadas: (...) Sus linderos exteriores son: al Norte, (...) con un segmento de treinta y seis metros lineales; en otro segmento de sesenta y siete metros lineales perpendicular al anterior, otro de cincuenta metros lineales perpendicular al anterior, otro segmento de cuarenta metros lineales también perpendicular al anterior y otro de sesenta y cinco metros lineales igualmente perpendicular al anterior, con finca que se segregó de esta, otro segmento perpendicular al anterior de ciento veintidós metros lineales que lo separa de la finca matriz de la que se segregó y constituye lindero Oeste; otro segmento perpendicular al anterior de veintitrés metros lineales que igualmente lo separa de la finca matriz y que constituye lindero Norte; otro segmento perpendicular al anterior de cincuenta y dos metros lineales que también lo separa de la finca matriz y que constituye el lindero Oeste; otro segmento perpendicular al anterior de veintitrés metros lineales que constituye el lindero Sur; otro segmento perpendicular al anterior de sesenta metros lineales que constituye el lindero Oeste; otro segmento perpendicular al anterior de ciento cuarenta y dos metros lineales que constituye el lindero Sur y otro segmento perpendicular al anterior de doscientos sesenta y cuatro metros lineales que constituye lindero Este que lo separa de la zona de edificaciones traseras (...).

3. Que los citados señores comparecientes, hacen constar que el solar de la finca tiene una cabida real contenida en los linderos registrados de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, que coincide con la que actualmente refleja el Catastro Inmobiliario, sobre la finca existe una edificación de planta baja ejecutada en el año mil novecientos cuarenta, de ciento treinta y tres metros cuadrados construidos, cuya descripción pormenorizada con la superficie rectificada del solar y los linderos son: "Urbana.-Número veintiuno.-Vivienda unifamiliar entre medianeras señalada con (...) término de Sevilla, antes de Dos Hermanas. Consta de una sola planta, con una superficie construida total de ciento treinta y tres metros cuadrados, de los que dieciocho

metros cuadrados se destinan a aparcamiento y la superficie restante a la vivienda propiamente dicha. Se encuentra convenientemente distribuida para su uso y dotada de los correspondientes servicios. El solar tiene forma rectangular, sensiblemente irregular, y un área superficial de doscientos cincuenta y siete metros cuadrados, de los que ciento treinta y tres metros cuadrados se encuentran totalmente ocupados por la edificación, destinándose la superficie restante a patio. Linderos: presenta fachada al suroeste, a la calle (...) por donde tiene su entrada y tiene los siguientes linderos: derecha, al sureste, número (...) misma calle de situación (6950437TG3365S0001DY); izquierda, al noroeste, número (...) de igual calle (6950439TG3365S0001IY); y fondo, al noreste, calle (...)

4. La finca sobre la que se pretende instar el procedimiento de declaración de ampliación de obra nueva terminada por prescripción, finca con CRU 41036000189268, antes finca 21.297 de este Registro, procede por segregación, en unión de otras setenta y una fincas más de la finca con CRU 41036000143451, que tuvo el número de finca 30.345 del Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-Uno, cuyo historial registral ha sido reproducido en el Certificado número once, al folio 45 del Tomo 1.457, Libro 1.389 Especial de Certificaciones de Traslados de fincas de esta demarcación, y cuyo historial sigue hoy bajo el número 3.724 de este Registro, practicadas en virtud de escritura otorgada por la Excm. Diputación Provincial de Sevilla ante el Notario de Sevilla Don Inocencio Zalba Elizalde el día veintidós de noviembre de mil novecientos ochenta y dos. Tras la misma, todos [sic] las fincas resultantes tienen como anejo inseparable una participación en la finca matriz de la que se segregan que se describe como "Urbana. Parcela de terreno inedificable, en Sevilla, antes de Dos Hermanas, procedente (...) Tiene una superficie de diez mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están destinados a viales, plaza y depósito de agua. Su forma es sensiblemente irregular, envolviendo totalmente (...) casas o edificios segregados de la misma. Dentro de su perímetro están comprendidas: Zonas de aparcamientos y viales o calle denominadas: (...)”

5. Visto lo anterior, de conformidad con el artículo 9 y 10 de la LH y 51 del RH, se trata de una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración, en cuyo caso, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, no siendo aplicable en este caso el artículo 201 de la LH, para rectificar la descripción, superficie o linderos. Defecto subsanable.

Por ello:

Acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado por el defecto subsanable expresado en el hecho de este acuerdo.

Contra el presente acuerdo (...).

Dos Hermanas, a veintinueve de abril de dos mil diecinueve. El Registrador Accidental (firma ilegible). Fdo. Javier Anaya Revuelta.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sevilla número 7, doña María Elena Múgica Alcorta, quien resolvió, en fecha 18 de junio de 2019, confirmar la calificación.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña P. L. M. interpuso recurso el día 27 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) II Antecedentes de hecho.

(3) Que mediante la escritura reseñada (en lo sucesivo el “título”) se formalizaron los siguientes hechos o actos con pretendida trascendencia registral sobre la finca n.º 21297 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Dos Hermanas, con sus diferentes procedimientos, formalidades y consecuencias:

1. Al objeto de disipar las posibles dudas de identidad de la finca, se aclara el asiento registral relativo al dato descriptivo de la superficie del solar, por carecer “de la determinación, exactitud y claridad que deben de presidir los pronunciamientos registrales”, emitiéndose un juicio de notoriedad abreviada por el autorizante, que declara como dato prevalente que la finca presenta un área superficial de “doce metros de fachada y veinte de profundidad” (240 metros cuadrados).

2. Seguidamente y al objeto de la plena coordinación de la finca registral con la parcela catastral y la realidad en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se adapta la superficie registral del solar a la que publica el Catastro Inmobiliario, de 257 metros cuadrados.

3. Finalmente, se declara la ampliación de la superficie construida de la vivienda en 81,69 metros cuadrados, por prescripción.

Se utiliza como base de tales actos una certificación catastral electrónica descriptiva y gráfica, cuya correspondencia (literaria y gráfica) con la realidad se declara, calificándose de indubitada (...).

(4) Que el expresado título fue objeto de calificación negativa por el registrador de la propiedad de Dos Hermanas número 2, que puso de manifiesto el siguiente defecto: “se trata de una finca resultante de un procedimiento parcelatorio por parte de la administración, en cuyo caso, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, no siendo aplicable en este caso el artículo 201 de la LH, para rectificarla descripción, superficie o linderos”.

Como fundamentos jurídicos de la calificación se enuncian los artículos 9, 10, 18 y 201 de la LH y 51 y 98 del RH (...).

(5) Que solicitada la calificación sustitutoria fue emitida por la registradora de la propiedad de Sevilla número 7, quien confirmó la calificación del registrador sustituido y, entendemos que indebidamente, añadió nuevos defectos, que no tienen en consideración (...).

A los anteriores antecedentes de hecho son de aplicación los siguientes:

III. Fundamentos jurídicos.

Primero. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, concurren los requisitos de competencia, legitimación y formulación en plazo, que son presupuestos para instar el presente recurso.

Segundo. Centrada la objeción del registrador sustituido en la improcedencia de la rectificación de la finca por los medios del artículo 201 de la Ley Hipotecaria dicha calificación no se puede compartir por los siguientes argumentos:

La oposición del registrador en su calificación, que los recurrentes entienden que incurre en vicio de falta o defecto de motivación, por la cita de artículos genéricos sin el debido desarrollo argumental, con infracción de lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se basa en la improcedencia de la rectificación superficial de la finca por los medios del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, dada su procedencia de proceso parcelatorio de la Administración, sin embargo y contrariamente a la objeción deducida

de la calificación, el registrador no ha tenido en cuenta que como punto de partida del título y antes de la operación de adaptación superficial calificada negativamente, se aclara la indeterminación registral provocada por la existencia de un asiento ambiguo respecto de la cabida de la finca entre dos posibles magnitudes reflejadas tabularmente, dado que los libros registrales muestran dos extensiones superficiales diferentes, “un solar de ciento cincuenta metros cuadrados, aproximadamente” (150 m²) y “doce metros de fachada y veinte de profundidad” (240 m²).

Para aclarar dicho asiento, no para inscribir un exceso de cabida, el notario se vale de la representación gráfica catastral de la finca, los antecedentes del inmueble en el Catastro Inmobiliario y de la medición de la longitud de los linderos de la finca, concluyendo, mediante un juicio de notoriedad abreviado, cuál de los dos datos publicados en los libros del Registro debe prevalecer.

Dicha operación tiene encaje en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y se resuelve por vía del Título VII de la Ley Hipotecaria, de la rectificación de los errores en los asientos (artículos 211 y siguientes) y no por la vía del Título VI, de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica (artículos 198 y siguientes), sin que el registrador de la propiedad manifieste objeción alguna sobre dicho procedimiento rectificatorio, exprese incongruencia del mismo, incompetencia del notario o establezca dudas sobre la identidad de la finca y por lo tanto debe reputarse que el registrador presta tácitamente su conformidad. Tampoco dicha aclaración registral puede afectar a titulares de derechos sobre la finca, a titulares colindantes y demás posibles interesados, dado que el dato superficial ya está registrado con carácter previo, por lo que no tendría sentido someterlo al derecho de formular alegaciones u oponerse a la rectificación registral.

El dato descriptivo real de la cabida de la finca figura inscrito en el Registro de la Propiedad, lo que sucede es que en los asientos registrales existe también otro dato contradictorio y, desde esta óptica, el título, no es rectificativo de dicha cabida, sino que únicamente aclaratorio, rectificativo o corrector de los asientos registrales indebidamente extendidos, para expresar cuál es el dato correcto que debe prevalecer, utilizando el autorizante una declaración de notoriedad, bajo su fe pública, una vez efectuadas las comprobaciones que estimó pertinentes para emitir dicho juicio, procedimiento que el ordenamiento jurídico articula, regula y desarrolla, y todo ello en base a la información catastral descriptiva y gráfica, siendo así que el título se limita en este aspecto a declarar el dato superficial válido de los dos registrados, utilizando para ello un sistema rectificador, y esto es lo fundamental, que el registrador no combate o formula oposición.

El artículo 143 del Reglamento Notarial, relativo a la naturaleza y efectos del instrumento público, establece que “Los documentos públicos autorizados o intervenidos por notario gozan de fe pública, presumiéndose su contenido veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en la Ley. Los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la fe pública notarial sólo podrán ser negados o desvirtuados por (...) funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. El artículo 144 del mismo cuerpo normativo dispone que “Conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado son instrumentos públicos las escrituras públicas (...) las actas, y, en general, todo documento que autorice el notario (...)”. El artículo 209 RN establece que “Las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales, con trascendencia jurídica. (...) Por acta de notoriedad podrán legitimarse hechos y situaciones de todo orden, cuya justificación, sin oposición de parte interesada, pueda realizarse por medio de cualquier otro procedimiento no litigioso. La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior”.

Se trata pues de la rectificación de un error causado por la ambigüedad del dato superficial inscrito, el cual procede de un defecto del título que motivó el asiento y ha quedado debidamente justificado en el instrumento notarial, sin que en el presente caso conste la oposición del Registrador en relación con el mecanismo utilizado, ni referente a ningún otro extremo relacionado con dicha operación.

En su virtud, entendemos que debe ser atendida la solicitud de rectificación de los asientos registrales solicitada, que aclara la ambigua descripción de la finca.

Tercero. Tras la aclaración del área superficial de la finca que figura registrada, se rectifica la cabida de la misma por la vía excepcional del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, que permite las rectificaciones de cabida de fincas cuando son inferiores al 10%.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que “Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio 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” y el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al que alude la calificación registral, establece en su apartado 1, letra e), que dicho expediente no podrá tramitarse “(...) para la rectificación descriptiva de (...) fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad (...)”, disponiendo seguidamente que “En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”. No obstante lo anterior, el mismo artículo, en sus apartados 2 y 3, establece supuestos que excepcionan la tramitación del referido expediente, siendo determinante el apartado 3, del siguiente tenor: “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes”.

Así sucede en el caso que nos ocupa, donde además de lo dudoso que supone atribuir a la escritura pública de segregación y venta el carácter de expediente administrativo (que en todo caso requeriría de una certificación administrativa (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), la diferencia de cabida no excede del 10%, la finca procede de una segregación en la que no se ha determinado con exactitud la superficie y de la calificación registral no se deduce duda alguna del registrador, motivada o no, sobre la realidad de la rectificación descriptiva que se propugna, por lo que aceptada la aclaración del dato descriptivo superficial reflejado tabularmente, se debe aceptar igualmente la posterior coordinación de la cabida de la finca registral con la parcela catastral dado que la misma se encuentra dentro de los márgenes de tolerancia del artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria, por lo que no se precisa acudir al procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, tal y como propugna el registrador en su calificación.

Cuarto. Finalmente, no existiendo oposición registral en la calificación a la inscripción de la superficie construida ampliada de la finca, la misma debe ser igualmente inscrita al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.»

V

La registradora de la Propiedad titular de Dos Hermanas número 2, doña Paloma Villalobos Sánchez, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 40, 198, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 2011, 1 de febrero de 2012, 1 de marzo de 2013, 10 de octubre de 2014, 30 de marzo y 9 de octubre de 2015, 12 de febrero, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 2 de noviembre de 2016, 30 de junio, 30 de agosto y 4 de octubre de 2017, 23 de febrero de 2018 y 13 de febrero y 8 de julio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una rectificación descriptiva que se declara con carácter previo a una ampliación de una edificación inscrita. La finca consta en el Registro con una superficie de solar de 150 metros cuadrados aproximadamente, con 12 metros de fachada por 20 de profundidad, manifestándose ahora que el solar tiene una cabida real contenida en los linderos de 257 metros cuadrados que coincide con la que actualmente refleja el Catastro.

En la propia escritura consta lo siguiente: «Juicio de notoriedad abreviada: para aclarar el dato correcto, yo, el notario hago constar que he utilizado la herramienta de medir distancias proporcionada por el visor de la cartografía catastral de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, resultando que la parcela tiene forma de cuadrilátero irregular, de lo más parecido a un rectángulo, cuyo perímetro está constituido por una línea de doce metros ocho decímetros (12,08 m) en su lindero suroeste (fachada), once metros noventa y nueve decímetros (11,99 m) en su lindero noreste (trasera), y en los laterales, una línea de veintiún metros cincuenta y siete decímetros (21,57 m) en el lindero sureste y de veintiún metros sesenta y nueve decímetros (21,69 m) en el lindero noreste, siendo notorio a mi juicio, de lo que doy fe específica, que el dato descriptivo más cercano a la realidad es el que refleja los “doce metros de fachada por veinte de profundidad”, debiendo eliminarse el dato erróneo de “un solar de ciento cincuenta metros aproximadamente”».

2. El registrador suspende la inscripción exponiendo que la finca procede por segregación junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como «anejo» una participación indivisa en la finca resto, concluyendo de ello que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración, en cuyo caso, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, no siendo aplicable en este caso el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción, superficie o linderos.

La recurrente alega que no se pretende inscribir un exceso de cabida, sino aclarar la divergencia entre la expresión de «150 metros cuadrados de solar» y «12 metros de fachada por 20 de fondo» que arrojan 240 metros cuadrados, que es un error procedente de un defecto del título que motivó el asiento, lo que encajaría en una rectificación de errores en los asientos por vía de lo previsto en el Título VII de la Ley Hipotecaria y no por vía del Título VI, sin que afecte a titulares colindantes a quienes, a su juicio, es innecesario permitir formular alegaciones. Asimismo entiende que, considerando tal error previo, la constancia de la superficie reflejada en Catastro se trataría de una rectificación de superficie inferior al 10% que podría efectuarse por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, invocando asimismo la correspondencia de la representación gráfica catastral conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y su coordinación gráfica, considerando que el registrador no expone dudas fundadas de identidad de la finca. Finalmente solicita la inscripción de la ampliación de obra nueva al no expresar oposición la calificación a la superficie construida de la edificación.

3. Con carácter previo a la cuestión de fondo es preciso responder a la afirmación de la recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla

exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la rectificación descriptiva, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

4. La primera cuestión que se plantea en el recurso es si, en atención a las circunstancias de hecho expuestas y a la redacción del título, nos encontramos ante una rectificación de errores en los asientos al amparo de lo previsto en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que aclara que conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto.

Del contenido del título y, según corrobora el escrito de recurso, resulta que el recurrente solicita primeramente la rectificación del contenido del Registro por haberse producido error en su contenido derivado de un defecto en el título que la causó, expresando contradictoriamente, según su criterio, una superficie (150 metros cuadrados) junto con la medición de la longitud de la fachada y la del fondo (12 metros por 20 metros) que arrojaría una superficie de 240 metros cuadrados.

Siguiendo lo expuesto en la Resolución de 23 de febrero de 2018, este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la

voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Como ya señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 10 de octubre de 2014 y 30 de marzo de 2015, si se pretende una modificación de los títulos previos se exige la necesaria intervención y acuerdo de todos los otorgantes de dichos títulos, ratificando el error padecido o en su defecto, la correspondiente sentencia judicial firme que las supla con todas las garantías legales.

Esta rectificación del título previo no puede ser suplida por un «juicio de notoriedad abreviado» que realiza el notario autorizante en la propia escritura acerca de cuál debió ser la superficie que en dicho título previo debió consignarse (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2013).

Y ello sin perjuicio de que este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

Por consiguiente, otros datos objetivos, como la forma de la finca en los planos catastrales de la zona en la fecha de la práctica de las segregaciones, o en los planos del proceso parcelatorio de la administración, si los mismos existieron, así como la comparación de la superficie y dimensiones de esta finca con las colindantes tal como las mismas estén inscritas en el Registro, deberían por sí solos bastar para eliminar las dudas del registrador sobre la identidad de la finca o sobre la posible inclusión dentro de la misma de una superficie de esas parcelas colindantes. De ser así las cosas, y teniendo en cuenta la fecha, hace casi 37 años, en que se practicó la segregación por la Diputación Provincial de Sevilla, para acreditar el error padecido y que dicha parcela fue la resultante del expediente administrativo podría bastar con cualquier documento de la administración urbanística competente del que resulte su configuración al tiempo de practicarse la inscripción que pretende rectificarse, como los planos empleados en la parcelación urbanística, u otro de análogo alcance, sin necesidad de revisar ese antiguo procedimiento. No obstante, no se han aportado esos planos o elementos que puedan eliminar esa duda del registrador, ni han podido los mismos, por tanto, ser tenidos en cuenta para la calificación del documento.

5. Sentado lo anterior, la rectificación descriptiva pretendida sólo puede alcanzarse por alguno de los medios previstos a tal efecto por la legislación hipotecaria.

Desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones que, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a), y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud 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 y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

6. En el caso de este expediente, en el título se afirma que se hace constar la nueva superficie «al objeto de coordinar la descripción de la finca con la parcela catastral y la realidad en los términos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria».

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto 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.

Según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que concurre en el presente caso, en el que además en la escriturase hace expresa referencia a la coordinación gráfica prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En este punto debe destacarse la contradicción en la que se incurre en el escrito de recurso, en el que se alude a la rectificación descriptiva al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria (que, como se ha expuesto, no supone la inscripción de representación gráfica), pero al mismo tiempo se hace referencia a que se cumplen los requisitos del artículo 9 de la misma Ley para la «coordinación gráfica», implicando esta última necesariamente la inscripción de una representación gráfica.

7. En todo caso, para la inscripción de la representación gráfica, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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, 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 (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, 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.

También se ha reiterado por esta Dirección general que, 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.

Asimismo, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto.

8. Ha sido definido el exceso -y defecto- de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en 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, 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.

9. En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en la circunstancia de proceder la finca por segregación simultáneamente junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como «anejo» una participación indivisa en otra finca destinada a viales, lo que a su juicio revela que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración.

En efecto, consta por nota al margen de la finca matriz, en fecha 20 de marzo de 1984: «de esta finca se han segregado setenta y dos parcelas que hacen un total de diecinueve mil setecientos diez metros cuadrados que han pasado a formar fincas independientes (...)» y en la finca objeto de este recurso consta que «a esta finca le corresponde como anejo inseparable una participación indivisa de uno coma trescientos por ciento en la finca resto registral 30.345».

A lo que cabe añadir que, de la inscripción 1.^a de la repetida finca matriz, de fecha 9 de febrero de 1982, resulta que la misma pertenecía a la Administración Pública, Diputación Provincial de Sevilla, declarándose en ella la edificación de 17 viviendas del tipo «A» y 55 del tipo «B», es decir 72 viviendas. Posteriormente se efectúa la segregación de las 72 viviendas, y en la descripción la finca resto tras las 72 segregaciones, consta que «tiene una superficie de diez mil doscientos cuarenta y dos metros cuadrados, que están destinados a viales, plaza y depósito de agua. Su forma es sensiblemente irregular, envolviendo totalmente las setenta y dos casas o edificios segregados de la misma». Además, se detalla que dentro del perímetro están comprendidos zonas de aparcamiento y viales o calles.

Con independencia de la naturaleza de la configuración jurídica que resulta de los asientos del Registro (ya sea un complejo inmobiliario o un proceso urbanizador), cuestión esta que no es objeto de debate; a la vista de la circunstancias de hecho expuestas deben entenderse justificadas las dudas de identidad o, más bien, la certeza que expone el registrador acerca de que la rectificación superficial pretendida afecta al proceso parcelatorio que originó la finca, especialmente cuando en la descripción del resto en la que la finca tiene una participación consta que la misma «envuelve totalmente las setenta y dos casas o edificios segregados de la misma».

Todo ello, lleva a tomar en consideración los argumentos del registrador, advertidos en la nota de calificación, sobre la posible existencia de una alteración del proceso de

reordenación de los terrenos que efectuó la Administración en su día y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional que podría invadir otra ya inmatriculada, que sería la propia finca restante. Todo ello proscrito por los artículos 199.1, 201.1, letra e), y 201.3 de la Ley Hipotecaria (invocado éste por el recurrente).

Por todos los motivos que anteceden, el recurso no puede estimarse en cuanto a la rectificación superficial pretendida.

10. Por último procede analizar la solicitud de inscripción de la ampliación de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado.

Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015).

En el presente caso la superficie ocupada por la edificación (133 metros cuadrados) cabe físicamente dentro la finca registral (150 metros cuadrados). Y la calificación no contiene ningún pronunciamiento acerca de que existan dudas sobre la ubicación de la edificación en la finca registral, atendiendo a sus coordenadas georreferenciadas, exigibles conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, pues se amplía la superficie ocupada de 66,50 metros cuadrados a 133 metros cuadrados. La nota del registrador solamente se refiere a la improcedencia de inscribir la rectificación de superficie de la finca. Por este motivo el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de inscribir la declaración de ampliación de la edificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de inscribir la declaración de ampliación de la edificación, y desestimarle y confirmar la calificación impugnada en cuanto a la rectificación de superficie de la finca, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 26 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.