

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17074** *Resolución de 11 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don F. S. H. y don J. V. S. H. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia, doña Paula Chust Mares, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 2 de octubre de 2019, ante el notario de Valencia, don Ubaldo Nieto Carol, número 1935 de protocolo, se formaliza partición de herencia de doña P. H. C., adjudicando, entre otras, la finca registral 4.904 de Aldaia, y se solicita la inscripción de la representación gráfica y coordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad, sobre dicha finca, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, incorporando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Aldaia, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

Primero. En virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Ubaldo Nieto Carol, en fecha 2 de octubre de 2019, con número 1935 de su protocolo, se formaliza partición de herencia de Doña P. H. C.

Segundo. Copia autorizada de la misma escritura se presentó en este Registro de la Propiedad de Aldaya, causando el asiento 1016 del Diario 79.

Tercero. El precedente documento incorpora, como finca inventariada sujeta a partición, la Registral 4904: Una casa alquería compuesta de planta baja, corral y piso alto destinado a andana; incluyéndose, junto con la descripción que obra en los libros del registro, una descripción "actual izada", conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora:

Rústica: Parcela tierra sita en Aldaia, PL número 12, 7001, Polígono 12, parcela 7001 00013400YJ27A, ocupa una superficie de mil doscientos treinta y un metros cuadrados, de los cuales seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados se destinan a labor o labradío regadío, en cuyo interior existe una casa alquería, compuesta de planta baja destinada a vivienda y almacén y planta alta, ocupando una total superficie construida de cuatrocientos dos metros cuadrados, de los cuales doscientos veintidós metros corresponden a almacén y noventa metros cuadrados a vivienda en planta baja y noventa metros cuadrados a vivienda en planta alta, comunicada s entre sí por escalera interior, el resto de la superficie se destina a zona de esparcimiento y de paso. Linda: Norte y Sur, con la parcela 193 del Polígono 12, PI número 12 193; Este, con la parcela 9008 del polígono 12; y Oeste, con la parcela 904 del Polígono 12. Referencia catastral: 46021A012070010000SK.

Así mismo, se determina expresamente que: "dado que no se corresponde el título con la realidad catastral, por la presente se solicita la aplicación de lo dispuesto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de la correcta inscripción en el Registro de la Propiedad".

Cuarto. En fecha 15 de abril de 2020 se inicia el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con objeto de preservar eventuales derechos de colindantes registrales o catastrales que pudieran resultar afectados.

Quinto. Dentro del plazo conferido al efecto, en fecha 30 de junio de 2020, Don R. F. S., en su calidad de titular registral colindante notificado, compareció en el Registro de la Propiedad de Aldaia con el fin de formular alegaciones, oponiéndose a la rectificación de superficie e inscripción de la representación gráfica catastral de la finca 4904, en los términos instados por sus titulares registrales.

#### Fundamentos de Derecho:

Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, el siguiente defecto:

Único. Existen dudas fundadas sobre la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca registral.

Consultados los libros de este Registro, resulta que la finca registral 4896 de Aldaya constituye una casa alquería, titulada de (...), con una superficie de seiscientos quince metros cuadrados –615 m<sup>2</sup>–.

En el asiento registral se hace constar que lo inscrito es parte de la finca formada por la Alquería y veintiuna hanegadas o una hectárea setenta y cuatro áreas, cuarenta y una centiáreas, que han resultado, de la medición practicada, una hectárea, cuarenta y cinco áreas, treinta centiáreas. Así mismo se establece que 'según el documento presentado, por la fachada de la alquería, a los lindes derecha e izquierda, existen servidumbres de paso de carro constituidas sobre las cinco hanegadas que se adjudican a R. F. P., y por el linde este, para el servicio de la parcela de tres hanegadas al sur que se adjudica a T. F. P., y por el linde norte para el servicio de las parcelas que se adjudican a J. y E. F. P., siendo la de este número predio sirviente, y las que luego se citan predio dominante.

Por nota al margen consta la segregación de 307,50 decímetros cuadrados que pasan a formar la finca 4903, así como la segregación de los restantes 307,50 decímetros cuadrados, pasando a formar la finca 4904 - objeto del presente expediente. Del tenor literal del asiento registral, así como de las notas marginales practicadas, parece desprenderse que la finca registral 4896 constituía únicamente LA Alquería (...), de 615 m<sup>2</sup>, que no el terreno colindante.

Esta interpretación se confirma por las alegaciones de Don R. F. S., el cual pone de manifiesto que el total terreno colindante constituyó en su día la finca registral 4898 –descrita como tierra huerta de cinco hanegadas, parte de la finca formada por la Alquería y veintiuna hanegadas o una hectárea setenta y cuatro áreas, cuarenta y una centiáreas, que han resultado, de la medición practicada, una hectárea, cuarenta y cinco áreas, treinta centiáreas. El hecho de que el terreno accediera al registro como finca independiente sólo confirma la imposibilidad de que dichos metros, que circundan la alquería, no pueden encontrarse en la Registral 4896, ni en ninguna de las dos fincas que pasó a formar por su división.

Si bien dicha finca registral fue cancelada por falta de publicación de edicto, con carácter previo fue objeto de segregación, de manera que una hanegada, esto es 831 m<sup>2</sup>, pasaron a formar la finca registral 5290 m<sup>2</sup>, enajenada en favor de los titulares registrales de la 4904. De la descripción del resto, y la referencia a una servidumbre de paso en favor de los propietarios de las fincas colindantes –constituida sobre las cinco hanegadas que se adjudican a R. F. P.– que después de la segregación y cancelación fueron reinscritas formando la finca 17325, parece desprenderse que el

terreno frente a la fachada de la alquería, tal y como pone de manifiesto la parte alegante, constituye terreno de su propiedad.

Con el fin de justificar su oposición, Don R. F. S. acompaña escritura de herencia en base a la cual tuvo lugar la inmatriculación de las fincas 4896 y 4898, escritura de división material de la finca 4896 para formar las fincas 4903 y 4904; escritura de adición de herencia, de la que resulta la reinscripción de la finca 4898 una vez practicada la inscripción.

A la vista de las precitadas inmatriculaciones, divisiones, segregaciones y reinscripciones, no puede más que concluirse en la existencia de indicios fundados de una falta de identidad entre la finca registral objeto del presente expediente y la base gráfica aportada. Así, la representación gráfica cuya inscripción se pretende incluye un terreno, frente a la fachada de la alquería, cuya titularidad parece desprenderse en favor de la parte alegante - tal y se deduce de la referencia a una servidumbre de paso en favor de la propia alquería -; e incluyendo, como parte de la finca registral 4904 una hanegada que fue objeto de segregación y enajenación independiente.

Son de aplicación los artículos 9, 10, 18, 20, 34, 38, 198, 199, 201, 203 y concordantes de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 6 de febrero de 2018, según la cual "En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registra/ referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registra/ 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 registra/ preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.(...) 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 (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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, como la existencia de diferentes y contradictorios informes técnicos justificativos tanto de la representación gráfica del promotor como de las alegaciones del colindante, que evidencian que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por el recurrente. Por lo expuesto resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el

artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria)".

Acuerdo

Se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación (...)

Aldaia, a veintiocho de Julio del año dos mil veinte. La registradora accidental. Fdo.: Paula Chust Mares».

III

Don F. S. H. y don J. V. S. H. interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 21 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alegan lo siguiente: « F.S.H. y J.V.S.H. plantean recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Aldaia sobre asiento de presentación 1016, diario 79, fecha de presentación 3 de marzo de 2020, y resolución de 28 de julio de 2020 sobre la escritura autorizada por el notario de Valencia Don Ubaldo Nieto Carol el 2 de octubre de 2.019 por herencia de nuestra madre Doña P.H.C. y recibida la notificación de dicha calificación por email el 29 de julio de 2020.

Y solicitamos sea admitido en plazo este recurso por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, porque aunque se nos ha comunicado por parte del Registro de la Propiedad de Aldaia que tenemos 2 meses de plazo para presentarlo desde la resolución, es decir hasta el 28-29 de septiembre, hemos observado que en la web del Ministerio de Justicia se indica que el plazo para este recurso es de un mes, en cuyo caso esperamos que tengan en cuenta las dificultades por la situación de pandemia y periodo estival, así como que según sostiene reiteradamente esa Dirección General «(cfr. Resolución 25 de abril de 2014) si la notificación practicada omite alguno de los requisitos formales a que debe someterse o no es acreditada por el registrador, tiene como lógica consecuencia que el recurso no puede estimarse extemporáneo.», y que según artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en la calificación negativa, habrán de constar «...con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo...», y no constando en la calificación que se recurre estos datos, reiteramos nuestra petición de que este recurso sea admitido a trámite.

En 1958, nuestro padre F. S. N. compra media casa alquería a J. F. P., mediante escritura pública cuyo original se adjunta, paga las tasas e impuestos correspondientes y la inscribe en el Registro de la Propiedad (inscripción 2.<sup>a</sup>, finca 4904). Dicha propiedad proviene de una casa alquería que se segrega de una finca de más de una hectárea (descrita en el escrito de calificación), por reparto de herencia que se inscribe en el Registro de la Propiedad de Aldaia con número de finca registral 4896. Y por escritura de división entre dos hermanos (J. y R.F.P.), se divide la casa alquería 4896, en mitades iguales con una superficie de 307,5 m<sup>2</sup> aproximadamente cada mitad de un total de 615 m<sup>2</sup>. La media casa alquería que le corresponde J. F. P., la inscribe en el Registro de la Propiedad de Aldaia, con número de finca registral 4904 (inscripción 1.<sup>a</sup>). En la escritura de compra de nuestro padre de dicha finca 4904 se indica que linda, «Norte y Oeste, tierras de R.F.P.; Sur con la Casa Alquería de don R.F.P. y Levante o frente, camino de entrada».

En 1960, nuestro padre compra a R.F.P. una parcela contigua por oeste y norte a la media casa alquería de su propiedad, de una hanegada (831 m<sup>2</sup>), que se segrega de una finca de 5 hanegadas (finca registral 4898), propiedad de R.F.P., paga las tasas e impuestos y la inscribe en el Registro de la Propiedad de Aldaia (inscripción 1.<sup>a</sup>, finca 5290).

En 1980 fallece nuestro padre, y en la escritura de reparto de herencia por el notario Don Eduardo Llagaria Pla, en los bienes número 9 y 10 se describen las dos fincas, se

pagan tasas y se inscriben en el Registro de la Propiedad de Aldaia y constan los cajetines de dicha inscripción, como 3.ª inscripción la finca 4904 y como 2.ª inscripción la 5290.

En 2016 solicitamos una nota simple en el Registro de la Propiedad de Aldaia de ambas fincas y obtenemos la de la finca 4904 pero indican que la finca 5290 no está inscrita porque fue cancelada su inscripción por no devolver el edicto desde el Ayuntamiento a dicho Registro. La entonces titular del Registro de Aldaia nos explica que con la nueva ley 13/2015, no puede inscribir la finca 5290 porque en el Catastro están agrupadas y que la opción pasa bien por realizar una segregación en el Catastro o bien por una agrupación por un notario. Dada la edad y salud de nuestra madre en ese momento, la entonces Registradora de Aldaia comenta que, si no teníamos la intención de vender la propiedad, una alternativa sería esperar a la escritura de herencia de nuestra madre para poder solucionarlo por la vía notarial y que pudieran quedar inscritas ambas propiedades de forma correcta.

En 2019 fallece nuestra madre y el Notario establece la mejor vía a su parecer, según la Ley Hipotecaria, por el que se puede inscribir la finca 5290, sin adjuntarla a la escritura de reparto de herencia como finca independiente sino incluyéndola como parte de la media casa alquería (finca 4904).

En fecha 3 de marzo de 2.020, se presenta la escritura de herencia ante el Registro de la Propiedad de Aldaia.

En fecha 28 de julio de 2.020, se recibe calificación negativa de dicho Registro por email de fecha 29 de julio de 2020, cuya copia se adjunta.

En relación con esta calificación, manifestamos que, aunque en la escritura de compra de nuestro padre y en los diversos asientos registrales de los distintos números de fincas no aparece indicada la superficie en metros cuadrados de las frontales de cada media casa alquería, consideramos que sí están inscritas dichos frontales al describir en todos los títulos públicos e inscripciones registrales que las dos medias casas alquería lindan al frente o levante con el camino de entrada. En la finca 4896, inscripción 1.ª de la casa alquería indica que linda «por Levante o frente, con camino de entrada, y por los demás aires, con tierras de R. F. P.», en la división de la casa alquería en dos mitades iguales nos consta que ambas mitades expresan el mismo linde, por Levante o frente con el camino de entrada, en la inscripción 1.ª de la finca 4904 por J. F. P. linda «por Levante o frente, camino de entrada», en la escritura de compra de nuestro padre de dicha finca 4904, «y por Levante o frente, camino de entrada», que se asienta en 2.ª inscripción en el Registro indicando «cuya descripción aparece de la inscripción primera que precede, a la cual me refiero por ser conforme a la que se hace en el documento presentado.», y en la escritura de herencia de nuestro padre, en la 3.ª inscripción de la finca 4904, linda «y Levante o frente, camino de entrada». Y en el asiento de las cinco hanegadas que se segregan y forman la finca 4898, sus lindes dicen al oeste con V.N.T. y B.P. pero no con la alquería y al este con la alquería y parcela de C. F. P. y parte de parcela de M.F.P. pero no con el camino de entrada, y la inscripción de las cuatro hanegadas (finca 4898 por segregación y venta a nuestro padre de una hanegada), dice que linda al oeste con V.N.T. y B.P. pero no con la alquería y dice que linda al este con C. y M.F.P. pero no con el camino de entrada. Por todo lo expuesto consideramos que la parte frontal de cada media casa alquería sí está inscrita tanto en los títulos públicos como en los asientos registrales de la finca 4896 y de cada una de las dos fincas 4903 y 4904 resultantes de su división por formar parte de ellas, pero sin expresión de la superficie en metros cuadrados, así como que no han formado parte en ningún momento de la finca de cinco hanegadas 4898, que quedan claramente situadas al norte, oeste y sur de la casa alquería, pero nunca al este, levante o frente.

Que respecto a la servidumbre que se comenta en la calificación del Registro, no hay duda que está constituida sobre las cinco hanegadas de la finca 4898, pero en ningún caso implica que las partes frontales de las medias casas alquería estén incluidas en esas cinco hanegadas ni la servidumbre menciona acceso de paso a la alquería desde el camino de entrada, y que cita la fachada de la alquería para situar geográficamente



donde se encuentran el linde derecho y linde izquierdo que menciona y es a partir de esos lindes dónde está esa servidumbre.

Que la gráfica cuya inscripción se deniega es la del Catastro tras una actualización por revisión catastral colectiva en 2.009, resaltar que no es una gráfica alternativa que hayamos realizado nosotros.

Que la gran diferencia de superficie existente entre la media casa alquería finca 4904 y la gráfica del Catastro viene de los datos explicados con anterioridad, el título de compra de la finca 5290 más la parte frontal de la finca 4904 que no consta inscrita en metros cuadrados. Si sumamos según datos registrales la superficie de nuestra media casa alquería de 307,50 m<sup>2</sup>, más la finca 5290 de 831 m<sup>2</sup>, más la frontal de la citada media casa alquería que utilizando la herramienta del catastro da una medición aproximada de 75 m<sup>2</sup>, tenemos como resultado 307,50 + 831 + 75 = 1.213,50 m<sup>2</sup>, y que la superficie que consta en el Catastro es de 1.231 m<sup>2</sup> por lo que la diferencia sería de aproximadamente 17,50 m<sup>2</sup>, que creemos razonable, teniendo en cuenta que en esa época era práctica habitual inscribir las propiedades por menos de lo que correspondía.

Que hay que considerar que en el momento de la segregación e inscripción de la finca 4898 de cinco hanegadas, tanto esta finca como a las que daba servidumbre de paso al norte y al sur, lindaban al este con las propiedades vecinas, sin embargo hoy día lindan con parcelas de dominio público, 9008 al norte y 9004 al sur. No hemos conseguido la información de en qué fecha se convirtieron estas parcelas en dominio público por ser datos protegidos aunque seguimos reclamando ese dato, pero estamos seguros que fue posterior a su segregación e inscripción. Que hemos utilizado la herramienta del Catastro para medir superficies y en la parcela 9008 al norte de la alquería nos da que la franja ahora de dominio público al este de la finca 5290 tiene unos 19-20 m<sup>2</sup> aproximadamente, la franja de dominio público al este de la parte norte de la finca 4898 tiene unos 52-53 m<sup>2</sup>, y en la parcela 9004 al sur de la alquería, la franja al este de la parte sur de dicha finca 4898 tiene unos 105-106 m<sup>2</sup> aproximadamente. Que esto implica una pérdida de las citadas superficies con respecto a lo que indican escrituras notariales e inscripciones registrales y que el Catastro ya las considera como de dominio público.

Y por todo lo expuesto solicitamos que se inscriba nuestra propiedad según escritura de herencia presentada y la descripción gráfica del Catastro incluida en ella».

#### IV

La registradora de la propiedad accidental de Aldaia emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2016, 31 de mayo de 2017, 7 de noviembre de 2018, 14 de enero de 2019, 5 de marzo de 2019, 19 de junio de 2019 y 18 de septiembre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción por apreciar indicios fundados de una falta de identidad entre la finca registral y la representación gráfica aportada, ya que, a su juicio, y a la vista de las alegaciones formuladas por un colindante, incluye un terreno adicional colindante.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

La finca registral 4.904 de Aldaia tiene una superficie de 307,50 metros cuadrados, consistente en «una casa alquería».

En el título se afirma la correspondencia de la finca registral con la parcela 7001 del polígono 12, cuya superficie gráfica es de 1.231 metros cuadrados. Se aprecia de la cartografía catastral, que la parcela comprende la mitad de una edificación y terrenos adyacentes por el norte, este y oeste. Se observa asimismo la colindancia por el sur con otra mitad de la edificación.

La citada finca registral 4.904 de Aldaia procede por segregación de la número 4.896, de la que se segregó también la finca 4.903 titularidad del colindante que formula oposición y que también se describe como «una casa alquería» de 307,50 metros cuadrados de superficie.

De los antecedentes del registro que obran en el expediente resulta la inmatriculación de una finca (registral 4.898), de la que se segrega una porción (registral 5.290). Ambas fincas, matriz y segregada, fueron canceladas conforme al entonces vigente artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por no acreditarse la publicación del edicto correspondiente. De la descripción y titularidad de estas fincas resulta su colindancia con la citada casa.

El titular de la finca colindante (registral 4.903) alega la invasión del terreno existente al frente de la edificación, aportando diversos títulos en apoyo de sus alegaciones.

El recurrente alega que la citada finca 5.290 (hoy cancelada) se trata de los terrenos adyacentes a la casa por el norte y oeste y que el terreno de entrada a la casa por su frente o este debe entenderse incluido en la finca 4.904 atendiendo a las descripciones que resultan del registro. Termina afirmando que, al elaborar el título, se consideró que «se puede inscribir la finca 5290, sin adjuntarla a la escritura de reparto de herencia como finca independiente sino incluyéndola como parte de la media casa alquería (finca 4904)» y «que la gran diferencia de superficie existente entre la media casa alquería finca 4904 y la gráfica del Catastro viene de los datos explicados con anterioridad, el título de compra de la finca 5290 más la parte frontal de la finca 4904 que no consta inscrita en metros cuadrados».

2. En primer lugar cabe hacer referencia a la extemporaneidad del recurso.

Según reconoce el recurrente en su escrito de recurso, la calificación fue notificada el 29 de julio, en tanto que el recurso fue interpuesto el 21 de septiembre. Por tanto, en este caso se ha excedido el plazo de un mes previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, debe atenderse a la alegación expresada al inicio del escrito de recurso relativa a que en la calificación impugnada no aparecen los medios de impugnación ni el órgano ante el que debe recurrirse y tampoco el plazo para interponer el recurso, al igual que no se indica expresamente el plazo para la solicitud de la calificación subsidiaria o sustitutoria (vid. artículos 19 bis y 328 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 7 de noviembre de 2018), «cuando se trata de tutelar los derechos de los administrados no cabe sino ser muy cautelosos y estrictos en el cumplimiento de los derechos que a estos conceden los preceptos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (vid. la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016). Por ello, cabe recordar, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1996 «la necesidad de practicar la notificación de las resoluciones administrativas con un claro ofrecimiento de recursos, en el que se exprese sin duda alguna cuál es el procedente y sin que el administrado tenga que hacer ningún ejercicio de interpretación, lo que es incompatible con la cita de varios cuando uno de ellos no es utilizable. (...) sin que sea exigible al interesado -que no está obligado en aquella vía administrativa a actuar asistido de Letrado, a diferencia de lo que sucede en la vía Jurisdiccional- la realización de consideraciones jurídicas sobre preceptos legales para llegar a la correcta determinación de cuál es el recurso procedente».

Debe indicarse también el órgano competente para resolver el recurso y al que hay que dirigirlo, independientemente de dónde se presente, pero resulta admisible también indicar el órgano ante el que puede presentarse; el plazo de interposición del recurso y aunque la norma no lo exige de forma expresa, parece obligado y es práctica habitual precisar que el inicio del cómputo del plazo es a partir de la fecha de la notificación o de la publicación, de modo que se evite la posible confusión del interesado sobre si ha de tomarse la fecha del acto notificado, la fecha del oficio de notificación, la fecha en que tuvo conocimiento de la publicación o cualquier otra.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que el pie de recursos sólo contiene una información, no un acto jurídico que genere obligaciones. En todo caso, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2009, «lo relevante, pues, no es tanto que se cumplan las previsiones legales sobre cómo se llevan a efecto las notificaciones, sino el hecho de que los administrados lleguen a tener conocimiento de ellas. Por eso, cuando se discute acerca del cumplimiento de las formalidades legales, sobre el cómo han de hacerse las notificaciones, lo decisivo no es que se cumplan esas previsiones legales, sino que efectivamente el sujeto pasivo tenga o haya podido tener conocimiento efectivo del acto notificado». Por ello, incluso en notificaciones sin pie de recursos o con pie de recursos erróneo, aunque se trate de defectos sustanciales, quedan subsanados si el interesado llega a tener conocimiento efectivo no solo del contenido del acto, sino también de los recursos que proceden (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2011).

En todo caso no debe olvidarse, como señala el Tribunal Constitucional en Sentencia de 25 de febrero de 2008 en el caso concreto a que la misma se refiere, «que el recurrente ha obtenido finalmente una respuesta sobre el fondo de su pretensión, ya que intentó una cuarta vía de impugnación de la valoración de los méritos, como se pone de manifiesto en el segundo recurso de amparo, núm. 3049-2004, del que se desprende claramente que el demandante, tras la impugnación de la resolución administrativa que resolvía el concurso, basado nuevamente este recurso en la discutida valoración de los méritos, obtuvo una respuesta judicial razonada y fundada».

En el presente caso, mediante la presente Resolución los recurrentes han obtenido respuesta. La notificación defectuosa por falta de expresión de plazo para recurrir no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal y que serán admisibles cualquiera que sea la fecha de presentación por el interesado. Evidentemente la posibilidad de impugnar no se puede extender hasta el infinito y tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y de 17 de noviembre de 2008).

3. En cuanto al fondo del asunto, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción 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. Dicho precepto dispone 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. En la misma



disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. 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.

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 reiterarse una vez más la doctrina de este Centro Directivo sobre las rectificaciones de superficie, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *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, agregaciones o segregaciones— pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral (que no es otra que la que resulta de las representaciones gráficas catastrales inscritas), pudiendo con ello afectar a los derechos de terceros, procediendo, por tanto, confirmar la calificación del registrador.

6. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de la adición un de terreno colindante, por lo que con la inscripción de la representación gráfica catastral se está encubriendo la inmatriculación y adición de dicho terreno colindante a la registral 4.904, lo cual está proscrito en la legislación hipotecaria, según se expone en los fundamentos jurídicos anteriores. Así, en este caso con la inscripción de la representación gráfica se alteraría la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, excediendo una mera rectificación superficial.

Y todo ello lo corrobora el propio recurrente en el escrito de recurso, en el que expresamente reconoce que se ha pretendido «inscribir la finca 5290, sin adjuntarla a la escritura de reparto de herencia como finca independiente sino incluyéndola como parte de la media casa alquería (finca 4904)» y «que la gran diferencia de superficie existente entre la media casa alquería finca 4904 y la gráfica del Catastro viene de los datos explicados con anterioridad, el título de compra de la finca 5290 más la parte frontal de la finca 4904 que no consta inscrita en metros cuadrados».

Por tanto, en este caso lo procedente es la inmatriculación del terreno circundante con los títulos correspondientes y agruparlo a la finca 4.904, sin que sea admisible encubrir estas operaciones por la vía de la inscripción de la representación gráfica.

A tal efecto, a la vista de las alegaciones del recurrente, debe advertirse que sería admisible que en el título inmatriculador de dicha porción colindante, como finca independiente, se efectuase la agrupación o que constando ésta en otro título accediese al registro simultáneamente. Y ello porque, según la doctrina de este Centro Directivo, una interpretación teleológica del artículo 205 de la ley hipotecaria, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide la certificación catastral con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003, 17 de diciembre de 2013 o 1 de julio de 2016).

7. En cuanto a la parte de terreno adyacente a la casa por el este, el recurrente alega que debe entenderse incluido en la descripción registral por ser la entrada a la casa y atendiendo a las descripciones de las fincas que figuran en el registro.

Sin embargo, las alegaciones formuladas por el colindante confirman las dudas de que efectivamente esta tesis sea admisible y se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, documentos que ponen de manifiesto, además, el conflicto en relación con una concreta franja de terreno.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la representación gráfica catastral que se pretende inscribir, sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

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».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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 diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.