

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7728 *Resolución de 20 de abril de 2021, 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 de Santander n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G., abogado, en nombre y representación de don J. I. A. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santander número 5, doña María del Rosario Villegas Gómez, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. A. G., abogado, actuando en nombre y representación de don J. I. A. G., exponía que la finca registral número 9.827 del Registro de la Propiedad de Santander número 5, de la que era titular registral su representado, casado con doña M. E. C. R., con carácter ganancial, tenía una superficie según el Registro de 424 metros cuadrados, según afirmaba, mientras que la superficie de la parcela catastral con la que se correspondería la finca tiene una superficie de 437 metros cuadrados, manifestando que la superficie real de la finca se correspondía con la superficie que constaba en el Catastro, y dado que la diferencia entre ambas superficies es inferior al 5% de la superficie inscrita, solicitaba que se rectificase la superficie registral de la finca para hacer constar esta mayor cabida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Mencionaba que se acompañaba como documentos unidos propuesta de resolución con acuerdo de alteración de la Gerencia Regional del Catastro de fecha 28 de junio de 2019 y consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santander número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecario y 98 y 322 del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación, prorrogado en virtud de la Resolución de la DGSJ y FP, de la instancia presentada por Don M. A. G., el día 22 de octubre de 2.020, bajo el asiento número 99, del tomo 27 del Diario y número de entrada 2955, que corresponde a una instancia privada de fecha 22 de octubre de 2.020, ha resuelto suspender los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Don M. A. G. solicita mediante instancia la rectificación de cabida de la registral número 9.827 describiendo en el apartado primero la finca en la realidad, manifestando en el apartado tercero que la superficie real de la finca se corresponde con la superficie que consta en el Catastro, existiendo por lo tanto una discrepancia entre la realidad física de la finca y la inscripción registral de 13 metros cuadrados, es decir menos del 5%, y solicitando en el apartado cuarto la inscripción de un exceso de cabida conforme a lo dispuesto en el artículo 201-3 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto expuesto lo que antecede se observa lo siguiente:

1. La diferencia de superficie existente entre la que consta en el Catastro y la que consta en el Registro de la Propiedad no es menos del 5%, sino que es superior al 10%, del tal manera que no es aplicable en este supuesto el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

2. En la instancia aportada se solicita la inscripción de exceso de cabida; En este sentido hay que recordar que según la doctrina de la DGRN, uno de los presupuestos básicos para modificar la descripción de una finca y constatar un exceso de cabida es que 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 originariamente registrados. El hecho de que posteriormente, por las razones que fueran y conforme a la normativa catastral, el catastro haya modificado la delimitación y superficie en los términos en que se ha producido en este caso, lo que pone de manifiesto es que se han incorporado porciones de territorio adyacentes que antes no estaban incluidos. En consecuencia no permite rectificar la delimitación y superficie de la finca registral que fue inmatriculada.

Expuesto lo que antecede y teniendo en cuenta por una parte, la diferencia de superficie existente entre la descripción que consta en el Registro y la descripción de la certificación catastral, y por otra parte, que la finca 9827 linda según el Registro por el Sur, con finca de su pertenencia, existen dudas fundadas respecto a que el aumento de superficie existente, encubra la posible agregación de terrenos colindantes pertenecientes al mismo titular, es decir, el intento de aplicar el folio de la finca registral 9827 a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colidante [sic] adicional; y no siendo por lo tanto un exceso de cabida según la Doctrina de la DGRN anteriormente expuesta.

Fundamentos de Derecho: Artículo 201 de la Ley Hipotecaria y RDGRN de 26 de junio de 2019 y 15 de octubre de 2019.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a la que se refiere dicho Artículo.

Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán (...)

Santander, a 3 de diciembre de 2020.–La registradora (firma ilegible). Fdo: Rosario Villegas Gómez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G., abogado, en nombre y representación de don J. I. A. G., interpuso recurso el día 11 de febrero de 2021 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Primera. Con fecha 22 de octubre de 2020 se presentó instancia privada ante el Registro de la Propiedad solicitando la rectificación de cabida de la finca registral 9.827 (Tomo 2.179, Libro 909, folio 1), con la siguiente descripción:

"Urbana.–En el pueblo de (...), término municipal de Santander, Barrio (...), parcela de terreno de cuatrocientos veinticuatro metros cuadrados, dentro de la cual se halla enclavada una casa habitación de plana baja, piso y bohardilla, señalado con el número (...), de siete metros de frente, por quince metros sesenta centímetros [sic] de fondo, con su corral al Sur y una accesoria de la casa, señalada con el número (...), de un metro de ancho al Oeste de la misma, para su servicio. Constituye todo una sola finca que linda: al Norte, con porción segregada incluida dentro de la Unidad de Actuación

(...); al Sur, con M. C. M. (ref. 3740082VP3134B0001WR) y con porción segregada incluida dentro de la Unidad de Actuación (...); al Este, con E. M. G. (ref. 3740083VP3134B0001AR) y con M. C. M. (ref. 3740082VP3134B0001WR); y al Oeste, con Real de Piasca Promociones Inmobiliarias, S.L., (3740051VP3134B0001AR)."

Es decir, la mentada parcela tiene según el Registro de la Propiedad una cabida de 424 m², no obstante, su superficie real que coincide plenamente con la que consta en el Catastro es de 437 m², es decir, estamos ante una diferencia de cabida de 13 m².

Destacar que inicialmente esta finca tenía una cabida superior, habiéndose visto reducida como consecuencia del expediente de expropiación forzosa que le afectó de forma parcial al ser incluida en la Unidad de Actuación denominada (...).

Una vez culminado el expediente de expropiación forzosa se procedió a reducir la cabida de la finca en el Registro de la Propiedad, momento en el que pasa a constar con una superficie de 424 m².

La diferencia de 13 m² que existe entre los datos registrales y catastrales se debe a un error de medición que fue puesto de manifiesto por la propia Gerencia Regional del Catastro en el momento en el que se incorporaron las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación "...", tal y como se pone de manifiesto en la Propuesta de Resolución con acuerdo de alteración que se notificó a mi mandante y cuyo contenido literal es el siguiente:

"Esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, estima que puede resultar necesario conciliar la descripción catastral de los inmuebles que se relacionan (total inmuebles: 1) con la realidad.

Una vez incorporadas al Catastro las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación (...) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Santander con fecha 21/12/2012, y que ha sido comunicado en expediente 688472/18, se ha comprobado que no era correcto el límite de la zona expropiada en su día por el Ayuntamiento al Sur de la parcela para su incorporación a dicho Proyecto de Compensación.

Una vez deslindada correctamente, la parcela se amplía ligeramente hacia el Sur, pasando de 424 a 437 m². (...)"

Segunda. La resolución objeto del presente recurso deniega la solicitud de rectificación de cabida presentada por esta parte en base a los siguientes argumentos:

"Por lo tanto expuesto lo que antecede se observa lo siguiente:

'1.-La diferencia de superficie existente entre la que consta en el Catastro y la que consta en el Registro de la Propiedad no es menos del 5%, sino que es superior al 10%, de tal manera que no es aplicable en este supuesto el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.'

'2.-En la instancia aportada se solicita la inscripción de exceso de cabida; en este sentido hay que recordar que según la doctrina DGRN, uno de los presupuestos básicos para modificar la descripción de una finca y constatar [sic] 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 realmente contenida en los linderos originariamente registrados. El hecho de que posteriormente, por las razones que fueran y conforme a la normativa catastral, el catastro haya modificado la delimitación y superficie en los términos en que se ha producido en este caso, lo que pone de manifiesto es que se han incorporado porciones de terreno adyacentes que antes no estaban incluidos. En consecuencia no permite rectificar la delimitación y superficie de la finca registral que fue inmatriculada.

Expuesto lo que antecede y teniendo en cuenta que por una parte, la diferencia de superficie existente entre la descripción que consta en el Registro y la descripción de la certificación catastral, y, por otra parte, que la finca 9827 linda según Registro por el Sur, con finca de su pertenencia, existen dudas fundadas respecto a que el aumento de superficie existente, encubra la posible agregación de terrenos colindantes pertenecientes al mismo titular, es decir, el intento de aplicar el folio de la finca registral 9827 a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional; y no siendo por lo tanto un exceso de cabida según la Doctrina de la DGRN anteriormente expuesta.' (...)

Ante los argumentos esgrimidos para suspender los asientos solicitados no podemos sino mostrar nuestra disconformidad, toda vez que la calificación objeto del presente recurso se encuentra repleta de errores y de argumentos que consideramos que no se ajustan a la realidad.

Así, en primer lugar, queremos poner de manifiesto que la Registradora incurre en un error matemático a la hora de calcular la superficie de la parcela que se pretende rectificar, toda vez que la misma no es ni superior al 5% y mucho menos superior al 10%, sino que es de 3,06%, ya que la superficie registral es de 424 m² y la catastral es de 437 m². Por tanto, el 5% de la cabida inscrita (424 m²) sería 21,20 m² y el 10%, 42,40 m² y la diferencia de cabida que pretendemos modificar es de 13 m² o lo que es lo mismo un 3,06%.

Por lo que entendemos que al presente supuesto le resulta de aplicación el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, tal y como pusimos de manifiesto en la instancia presentada.

En segundo lugar, y respecto a la afirmación de que se presentan dudas respecto de si se trata de una rectificación de un exceso de cabida o si realmente se pretende encubrir una agregación de terrenos adyacentes, debemos destacar que tal y como expusimos previamente, la rectificación catastral de la parcela se produce de oficio por la Gerencia Regional del Catastro en el momento en el que se pretende incorporar las fincas resultantes del referenciado Proyecto de Compensación, que al realizar las comprobaciones oportunas acordó conciliar la descripción catastral de la finca con la realidad de la misma.

De ello se desprende que al segregarse de esa finca la porción de terreno que fue objeto de expropiación forzosa, la superficie que se tuvo que reflejar en el Registro de la Propiedad era de 437 m² y no 424 m². Por lo que la doctrina citada en el acuerdo de calificación queda cumplida para el registro del exceso de cabida, dado que el mismo se configura como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, ya que resulta indubidado [sic] que con la rectificación pretendida no se altera la realidad física exterior de la finca, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día.

Además, según se desprende del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para proceder a la rectificación de la cabida de una finca es 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 haciendo constar que ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro."

Es decir, para que se deniegue una rectificación de cabida deben existir dudas fundadas y no meras sospechas y, además, ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Extremos que no se dan en el presente supuesto, ya que la motivación es más bien inexistente. Además, se supone que esa duda de la posible

agregación de terrenos surge porque la mentada finca linda por el Sur con finca propiedad de mi patrocinado de, afirmación totalmente incierta, ya que, tal y como consta en el Registro de la Propiedad, la finca registral 9.827 linda por el Sur con M. C. M. y con porción segregada incluida dentro de la Unidad de Actuación (...), es decir, con la porción de terreno que fue objeto de expropiación forzosa y por tanto, ya no es propiedad de mis patrocinados.

Por todo lo expuesto, entendemos que el acuerdo de calificación negativa no se ajusta a derecho, además de estar repletos de errores y datos inexactos, por lo que se solicita que se estime el presente recurso, procediéndose a su revocación.

Por lo expuesto, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Suplico que tenga por presentado este escrito y documentos que se acompañan, tenga por interpuesto recurso gubernativo frente al acuerdo de calificación negativa dictada por el Registro de la Propiedad número Cinco de Santander con fecha 3 de diciembre de 2020, y tras los trámites oportunos, acuerde estimarlo y, como consecuencia de ello, revocar la calificación impugnada.»

IV

La registradora de la Propiedad de Santander número 5 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de marzo, 21 de abril y 8 de junio de 2016 y 26 de junio y 15 de octubre de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es posible inscribir un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita –manifestando además la registradora que a su juicio existen dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada– sin necesidad de tramitar el expediente regulado en el apartado primero del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y sin que tampoco se inste la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de dicha ley, simplemente por medio de solicitud del interesado, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica que a su juicio acreditaría la superficie real de la finca, tal como prevé el apartado tercero del mencionado artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Es necesario señalar de partida que en el presente expediente la superficie registral de la finca es de 183,66 metros cuadrados y no la que expresa el recurrente de 424 metros cuadrados.

De este modo, al pretender el interesado la rectificación de la superficie de la finca por la que resulta de Catastro –437 metros cuadrados–, de acuerdo con la superficie que según el recurrente tiene la finca en el Registro, la inscripción del exceso de cabida no excedería del 5% de la superficie inscrita.

En cambio, si se parte de la superficie que la finca tiene realmente según los asientos registrales –183,66 metros cuadrados–, el exceso de cabida cuya inscripción se pretende excede ampliamente del 10% de la cabida inscrita.

2. En lo relativo al procedimiento para rectificar la superficie, la Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril, 23 de mayo, 30 de junio, 3 de octubre y 15 de noviembre de 2016, señaló 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 sólo 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.

3. De lo anterior se desprende que no es posible inscribir un exceso de cabida superior al 10% de la superficie inscrita sin tramitar el expediente regulado en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria y sin tampoco solicitar y tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues las excepciones contenidas en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria para inscribir la rectificación de superficie de fincas inscritas se refieren en todo caso a supuestos en que las diferencias de cabida no exceden del 10% de la cabida inscrita.

En este supuesto, como antes se ha expuesto, lo que sucede es que existe un error de partida en cuanto a la superficie de la finca que el interesado y recurrente considera

que está inscrita, pues ésta no es de 424 metros cuadrados como él cree, sino de 183,66 metros cuadrados, como resulta de los libros del Registro.

Por lo tanto, la diferencia de cabida cuya inscripción se pretende es ampliamente superior al 10% de la inscrita, es más del 137%, y en consecuencia no es posible aplicar el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

4. En cualquier caso, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan 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 (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

El exceso de cabida ha sido definido 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 procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

5. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de abril de 2016 y 26 de junio y 15 de octubre de 2019, entre otras).

En el supuesto de este expediente, al contrario de lo que afirma el recurrente las dudas que expresa la registradora, no carecen de motivación, sino que se fundan en los motivos que la misma registradora expone en su nota de calificación.

Así, señala en su nota, el hecho de que posteriormente a la inmatriculación de la finca, la superficie que resulta del Registro, por las razones que fueran y conforme a la normativa catastral, el catastro ha modificado la delimitación y superficie de la parcela catastral en los términos en que se ha producido en este caso, lo que a su juicio pone de manifiesto que se han incorporado porciones de territorio adyacentes que antes no estaban incluidas y en consecuencia no es posible rectificar la delimitación y superficie de la finca registral tal como fue inmatriculada por no tratarse de un error en la descripción al practicarse la inmatriculación.

Añade como motivos que fundamentan las dudas la diferencia de superficie existente entre la descripción que consta en el Registro y la descripción de la certificación catastral y que la finca cuya superficie se pretende rectificar según el Registro linda por el sur con finca de su pertenencia, por lo que a su juicio existen dudas fundadas respecto a que el aumento de superficie cuya inscripción se pretende encubra la posible agregación de terrenos colindantes pertenecientes al mismo titular, es decir, el intento de aplicar el folio de la finca registral de que se trata a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y no siendo por lo tanto un exceso de cabida según la doctrina de este Centro Directivo.

Tales evidencias no resultan desvirtuadas por las alegaciones del recurrente.

En primer lugar, el solo hecho de que Catastro haya modificado de oficio la superficie de una parcela catastral no excluye la posibilidad de que la correlativa rectificación solicitada de la superficie de la finca registral que se entiende que corresponde con la parcela catastral no suponga en realidad la inclusión de una porción de terreno no incluida con anterioridad en la finca.

Parece que el recurrente podría considerar que el hecho de que la parcela catastral tenga una superficie de 424 metros cuadrados supone automáticamente que esa sea la superficie de la finca según el Registro, cuando eso no necesariamente es así.

De hecho, en este caso la diferencia entre la superficie que consta en el Registro – 183,66 metros cuadrados– y la que resulta de Catastro –ya sea antes, 424 metros cuadrados, o después de su rectificación, 437 metros cuadrados– es considerable y representa más del 137% de la cabida inscrita, lo cual hace que de manera fundada surjan dudas acerca de la realidad de la rectificación solicitada.

En segundo lugar, también parte el recurrente de considerar un lindero sur de la finca que no se corresponde con el que resulta del Registro. Así, en los asientos del Registro consta que la finca linda por el sur «de esta pertenencia», y no con el lindero que expresa el recurrente, que de nuevo parte de lo que resulta, o resultaba antes de su rectificación, de Catastro. Y este lindero del Registro es el que lleva a la registradora a fundamentar, junto con los demás motivos ya expuestos, la posibilidad de que se trate de la inmatriculación de una porción adicional de terreno y no de la rectificación de un simple error descriptivo. Por todo ello, en el caso de este expediente, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción.

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, 20 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.