

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5418** *Resolución de 15 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de una finca por dudas en su identidad.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, don Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de una finca por dudas en su identidad.

#### Hechos

I

Mediante actas autorizadas los días 16 de mayo de 2019 y 29 de abril de 2020 ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alberto Blanco Pulleiro, con los números de protocolo 949 y 734, respectivamente, inicial y culminación de la tramitación de un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, los titulares registrales, los cónyuges don G. M. G. y doña M. P. P. R., solicitaban la rectificación de la descripción de la finca registral número 34.782 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3 y la inscripción de la obra nueva construida sobre la misma, por antigüedad, incorporando una georreferenciación alternativa a la catastral, por la que resultaba que el solar en el que se ubicaba la construcción tenía 391,95 metros cuadrados, aunque en el Registro de la Propiedad constaba con una superficie de 240 metros cuadrados, ocupando la construcción, sobre el solar de la parcela, una superficie de 275 metros cuadrados. Alegaban como causas de esa diferencia superficial, el no uso de medios técnicos para efectuar la medición de una finca que procedía de segregación y la costumbre, existente, en el año 1979, de declarar menos metros cuadrados para pagar menos tributos.

El día 16 de mayo de 2019 se solicitaba la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca al Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, que se expidió por el registrador interino, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, que se recibió en la Notaría el día 5 de junio de 2019, de la que resultaba que la finca registral 34.782 se describía como una finca urbana en terreno erial totalmente improductivo, no edificado, ubicada en calle sin nombre y número, sita en una carretera, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, «que mide 12 metros de frontis, por veinte de fondo, o sean doscientos cuarenta metros cuadrados. Linderos: al Norte, con la finca principal de donde se segrega la propiedad de Don E. C. M. L.; al Sur, con la finca principal de donde se segrega la propiedad de Don E. C. M. L.; al Este, con la citada carretera; y al Oeste, con la finca principal de donde se segrega la propiedad de Don E. C. M. L.», no estando coordinada gráficamente con el Catastro. El registrador expresaba dudas en cuanto a la identidad de la finca: «el exceso de cabida que se pretende inscribir, proceda en todo o parte de la finca 21.374 antes 891 de San Lorenzo inscrita en la misma localización», con una cabida inscrita de 4.215 metros cuadrados, sin que fuera posible aumentar la superficie de la finca segregada sin disminuir la de la finca matriz. De igual modo, hacía constar el registrador en la certificación que existían dudas sobre la coincidencia total o parcial de la finca con el dominio público por el lindero este, por lo que se procedía a notificar al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

y al Cabildo de Gran Canaria, advirtiendo además que no se había acreditado que el técnico que suscribía la georreferenciación alternativa incorporada fuera competente.

## II

Presentadas el día 3 de noviembre de 2020 dichas actas en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, se suspendía su inscripción el día 24 de noviembre de 2020 por la registradora, doña Sofía María Romero Rodríguez, por no acreditarse la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes, que identificaba, y la publicación de los edictos correspondientes, por no acreditarse la condición de técnico de quien realizaba la georreferenciación alternativa a la catastral y por tener dudas en la identidad de la finca, respecto a la finca matriz y a la carretera.

Para subsanar los defectos alegados por la registradora, se otorgaba el día 3 de noviembre de 2021 por don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, una escritura con número de protocolo 2844. A tal efecto, se incorporaban las citaciones, con los correspondientes acuses de recibo. Siendo algunas infructuosas, se procedió a la notificación edictal, incorporándose los edictos, publicados nominativamente en el «Boletín Oficial del Estado». Se incorporaba acreditación de la condición de competente del técnico que confeccionaba la georreferenciación alternativa, con el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado negativo y las notificaciones al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y al Cabildo de Gran Canaria y la contestación del primero, declarando que la georreferenciación remitida no invadía el dominio público. Respecto a las dudas en la identidad de la finca, trataba de acreditarse la antigüedad de la obra, superior a 30 años, mediante ortofoto GRAFCAN y, dado que se acreditaba que no se invadía dominio público y que los linderos norte, sur y oeste, pertenecientes a la finca matriz de la que se segregó, estaban delimitados por las paredes de las construcciones contiguas, no se planteaba ninguna duda respecto a ellos.

Presentada el día 24 de noviembre de 2021 toda la documentación en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 2724/2021.  
Asiento 1142 del tomo 118 del Diario.  
Presentado el 24/11/2021 a las 10:07 horas.  
Defecto n.º 366.

Calificado, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el acta autorizada el día 29/04/2020 por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria. Don Alberto Blanco Pulleiro, bajo el número 734/2020 de su orden de protocolo, acompañadas de las escrituras autorizada en la misma ciudad y por el mismo Notario, de expediente de rectificación de superficie de finca por exceso de cabida el 16/05/2019 bajo número 949 de protocolo: y complementaria y aclaratoria de otras de 03/11/2021 bajo número 2844 de protocolo, se suspende la inscripción de la misma en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Se presenta una escritura aclaratoria y complementaria de otras, para subsanar los defectos puestos de relieve con ocasión del documento acompañado ya presentado anteriormente con asiento de presentación 354 del tomo 117 del diario, manteniéndose el siguientes [sic] defecto subsanable:

1. Se mantienen las dudas fundadas acerca de que el exceso de cabida que se pretende inscribir proceda, en todo o en parte, de la finca matriz 21.374 de la Sección 3.<sup>a</sup> (antes, 26.891 de las Palmas, antes 891 de San Lorenzo) ubicada en la misma localización.

Así, la finca objeto de este expediente procede por segregación de otra de mayor cabida. En virtud de escritura de compraventa otorgada por D. J. G. S. N. el día 24 de julio de 1979, D.<sup>a</sup> A. R. C. -quien había adquirido por venta y segregación del entonces titular de la finca matriz D. E. C. M. L.-vendió la finca que nos ocupa al actual titular registral de la finca segregada, G. M. G. En el título venta e inscripción que la motiva se describe la finca como una parcela de doscientos cuarenta metros cuadrados y que linda, por tres de sus puntos cardinales, con la finca principal de donde se segrega, propiedad de D. E. C. M. L. (finca 891 de San Lorenzo).

En la certificación emitida por este Registro ya se advirtieron dudas de que el exceso de cabida que se pretendía inscribir procedía, en todo o en parte, de la finca matriz 21.374 de la Sección 3.<sup>a</sup> (antes 891 de San Lorenzo) ubicada en la misma localización con una cabida inscrita de cuarenta y dos áreas y quince centiáreas cuyos últimos titulares registrales son D.<sup>a</sup> M. M. C. C., como heredera fiduciaria, así como Don L., M. P., M. A., M. N. y A. G. C., como fideicomisarios. También quiero resaltar que esta finca (la antigua 891 de San Lorenzo), de acuerdo con el estudio que he efectuado del historial registral, ha sido objeto de varias segregaciones, unas inscritas y otras no.

A la vista de lo anterior, parece factible que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz-con independencia de la magnitud-, supondría incurrir en una doble inmatriculación en cuanto al exceso pretendido. No cabe duda de que quien es dueño de una finca matriz y segrega y transmite una porción, sigue siendo dueño del resto de finca no segregada. Por tanto, cualquier aumento de medida que se quiera sostener a posteriori para la porción segregada va, o puede ir, en detrimento directo de la medida del resto de finca matriz y supone desvirtuar la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada. Razón por la cual, la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada, cualquiera que sea su magnitud relativa con respecto a la que consta inscrita, perteneció siempre a la finca de la que se predica (la segregada), o en realidad pertenece a la finca matriz.

Por todas las razones que acabo de exponer unido al hecho de que la finca de la que procede ha sido varias veces segregada de modo que pudiera, incluso, no lindar con la matriz sino con otras parcelas segregadas del mismo origen e inscritas a favor de titulares distintos no resultan disipadas las dudas en el expediente tramitado acerca de la posibilidad de provenir los metros del exceso de cabida de la finca matriz de la que se segregó la registral 34.782 Sección 3.<sup>a</sup> máxime cuando la intervención en este expediente los titulares actuales de la primera ha sido exclusivamente a través de edicto publicado en "Boletín Oficial del Estado" y no por notificación efectiva o comparecencia personal.

Fundamento: artículos 9, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 3 de noviembre de 2009, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013 y 3 de marzo, 24 de julio de 2014, 30 de marzo de 2015; 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018, entre otras.

El asiento 1142 del tomo 118 del Diario queda prorrogado por un plazo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la última notificación que de esta calificación se realice a los interesados. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable al no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con la Ley Hipotecaria, frente a la anterior nota de calificación podrá el interesado: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ramón Martín-Ambrosio García-Arquimbau registrador/a de Registro Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria 3 a día quince de diciembre del año dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El Registrador señala que “se mantienen las dudas fundadas acerca de que el exceso de cabida que se pretende inscribir proceda, en todo o en parte, de la finca matriz 21.374 de la Sección 3.ª”. “Así la finca objeto de este expediente procede por segregación de otra de mayor cabida...” y señala como la finca cuya cabida se pretende rectificar procede (en virtud del tracto de títulos) de la citada finca registral 21.374 (antes 26.891 de Las Palma y antes aún 891 de San Lorenzo).

Insiste en que en la certificación emitida por este Registro ya se advirtieron dudas y señala que “También quiero resaltar que esto finca (la antigua 891 de San Lorenzo), de acuerdo con el estudio que he efectuado del historial registral, ha sido objeto de varias segregaciones, unas inscritas y otras no”.

A partir de ese momento señala que dado que la finca procede por segregación según “la normativa vigente contempla la previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada, cualquiera que sea su magnitud relativa con respecto a la que consta inscrita, perteneció siempre a la finca de la que se predica (la segregada) o en realidad perteneciera a la finca matriz”.

No se comparten los argumentos del Registrador dado que si bien señala sus dudas no las fundamenta y se limita a indicar que su duda procede de que la finca se hubiese formado por segregación sin añadir dato alguno que permita fundar tales dudas.

Además incurre en un error de principio (que contradice la reiteradísima doctrina de la Dirección General) de que no cabe rectificación de cabida en las fincas procedentes por segregación así señala que “la normativa vigente contempla la previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas...”; cuando el propio artículo 201 Ley Hipotecaria (e insisto la más que reiterada doctrina de la Dirección General en este sentido) señala que “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 le 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”; es decir, no basta con que la finca proceda por segregación, sino que el precepto añade “en los que se haya determinado con exactitud su superficie” lo cual no puede referirse a la mera expresión de la superficie de la finca sino a un reflejo tal que no permita dudar de los metros de la misma (por ejemplo: veinte metros de ancho por diez de largo).

Añade además el Registrador que “la finca ha sido varias veces segregada de modo que pudiera, incluso, no lindar con la finca matriz sino con otras parcelas segregadas del mismo origen e inscritos a favor de titulares distintos”; en relación con esta afirmación entiendo que se trata de una mera hipótesis o conjetura de registrador que no puede suponer obstáculo alguno a la práctica del asiento. No obstante sí me gustaría resaltar que lo indicado por el Registrador pone de manifiesto que si bien manifiesta sus dudas de que proceda de la finca matriz el exceso cuya inscripción se pretende también deja entrever que no sabe dónde está la finca matriz o dicho de otra forma cual es en el espacio la finca matriz y sus concretos linderos; con lo que sobre la base de indicar unas dudas de la posible coincidencia del exceso con una finca que no se sabe dónde está obliga al ciudadano a acudir a un proceso judicial.

Añade que “máxime cuando lo intervención en este expediente los titulares actuales de lo primera han sido exclusivamente a través de edicto publicado en ‘Boletín Oficial del Estado’ y no por notificación efectiva o comparecencia personal”.

En relación a la citada afirmación señalar que la notificación se realizó por edictos dado que a la hora de expedir la certificación no se ha indicado domicilio alguno al que realizar la notificación y precisamente la publicación por edictos es uno de los mecanismos prevenidos en nuestro ordenamiento jurídico en casos como en el indicado cuando no se dispone del domicilio de los interesados (no solo la Ley Hipotecaria) así pensemos en el artículo 199 LH sino también el artículo 44 de la Ley 39/2015 entre otros).

La notificación a los citados titulares registrales (entiendo) no es siquiera un requisito del expediente del artículo 201 LH toda vez que no se está reduciendo la cabida de la antigua finca registral 891 de San Lorenzo, sino que se está rectificando única y exclusivamente la finca registral objeto del presente expediente; sin perjuicio que por una cuestión de prudencia o trámite adicional que el notario ha considerado conveniente se ha notificado a los titulares registrales de la citada finca.

Además al presente notario le gustaría añadir que el expediente el tramitado es un procedimiento de carácter legal (artículo 201 LH) que cuenta con todas las garantías que el legislador ha considerado conveniente para realizar modificaciones como las indicadas y que en el expediente consta la siguiente afirmación (recogida en la escritura complementaria de fecha 3 de noviembre de 2021 bajo el número 2844 de orden de mi protocolo también presentada a calificación "D.–Posible procedencia de la finca por segregación):

Respecto de las dudas fundadas sobre lo base del hecho de proceder la finca de segregación se hace constar que:

– Si bien la finca consta inscrita con doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m<sup>2</sup>) y el exceso da cabida que se pretende es de cierto cincuenta y un metros y noventa y cinco decímetros cuadrados (151,95 m<sup>2</sup>), y a pesar de proceder la finca de segregación a la vista de las circunstancias concurrentes entiendo que estaría justificado dado que si se observa la configuración física de lo finca (desde el año 1.990 según certifica el técnico y según he podido comprobar a través de la herramienta Visor Graf Can de gobierno de Canarias) lo construcción tiene una antigüedad de 30 años. La finca, en su parte no construida, "crece" o "crecería" hacia el lindero este (la carretera) respecto de la cual se certifica que no se invade el dominio público.

Es decir, que el titular de la finca construyó con una antigüedad de al menos 30 años sobre la parte de la finca que necesariamente lindaba con el resto de finca matriz, es decir al oeste, al norte y al sur dado que la construcción tiene forma rectangular y los linderos de la misma son fijas.

La parte de parcela no construida es un porción de terreno de forma rectangular ubicada en lo que sería lindero este y siguiendo la proyección en horizontal de la parte construida lo cual resulta lógico con arreglo o lo máxima de la experiencia que las fincas urbanas ubicadas en la zona tienen formas geométricas rectangulares o cuadradas; es decir, que el posible exceso no se produciría en los linderos norte, sur u oeste, sino en relación con el lindero este donde se produciría una invasión de dominio público que consta acreditada no se produce. Por lo señalado estimo justificado el exceso referenciado y declaro la notoriedad pretendida."

Afirmación esta, a la que el registrador no ha hecho referencia alguna en su nota de calificación, sino que se ha limitado a señalar/reiterar que existen dudas (no justificadas más allá del hecho de venir la finca de segregación) y que en "la certificación emitida por este Registro, ya se advirtieron dudas" (que tampoco se fundamentaron).

Pues bien, precisamente porque ya se advirtieron dudas (aunque tampoco se fundamentaron más allá del hecho de proceder la finca de segregación, cuestión esta que a juicio del presente notario ya hubiera sido suficiente para no haber tenido en cuenta la salvedad dado que de otro modo se ampararía cualquier supuesto donde el registrador se limita a expresar dudas en la certificación sin justificarlas para luego

desarrollarlas en una calificación posterior) es por lo que a la vista del expediente legalmente establecido el presente notario entiende que tales dudas quedan disipadas mediante la tramitación del expediente indicado sin que el Registrador haya realizado mención alguna para contradecir lo indicado por el notario.

Resumiendo:

– En la certificación únicamente se hizo constar que se albergaban dudas por el mero hecho de proceder la finca de segregación sin que se desarrollasen ni fundamentasen.

– En la calificación el registrador se limita a hacer constar lo mismo añadiendo una apreciación errónea cual es que el hecho de proceder la finca por segregación es «por sí mismo» fundamento único para denegar una inscripción como la reflejada.

– Que por el mero hecho de no haber fundamentado las dudas indicadas la calificación debe revocarse.

– Que, a mayores, en el expediente el notario entiende solventadas las dudas alegadas (y así lo hace constar de manera expresa) sin que el registrador realice mención alguna a la citada afirmación lo cual incide en la situación de indefensión del ciudadano interesado y del notario autorizante (y bajo cuya competencia y responsabilidad se ha tramitado el expediente) que en aplicación de los principios de confianza legítima y necesaria motivación (amén del hecho que la calificación debe hacerse, entre otras cuestiones, a la vista del documento presentado así el artículo 18 LH y 98 y siguientes del Reglamento) merecen una respuesta congruente con la documentación presentada a calificación.»

#### IV

El Registrador de la Propiedad 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 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre, 5 y 13 de octubre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 13 y 20 de enero y 1 y 23 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la rectificación de la descripción de una finca, la incorporación de su representación gráfica georreferenciada y la de una obra nueva declarada por antigüedad, en virtud de una documentación que deriva de la tramitación del acta que culmina la tramitación de un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y una escritura complementaria de subsanación, subsistiendo las dudas del registrador, alegadas en la certificación inicial, que considera que no han sido subsanadas en la tramitación del procedimiento, por lo que suspende la inscripción.

Esas dudas son que la finca procede de segregación y puede haberse invadido parte de la finca matriz inicial por los linderos norte, sur y oeste, motivo suficiente para suspender la inscripción.

Los títulos fueron objeto de una primera calificación, por defecto en la tramitación de las notificaciones, por no acreditarse la condición de técnico de la persona que realiza la georreferenciación alternativa y el informe descriptivo de la finca y porque se mantienen dudas en la identidad de la finca.

El notario procede a subsanar los mismos, mediante escritura complementaria de subsanación. El acta de inicio y culminación del expediente y la escritura de subsanación

vuelven a presentarse en el Registro y se vuelven a calificar negativamente, en cuanto a que persisten las dudas en la identidad de la finca, resultandos subsanados los otros dos defectos expresados.

El notario autorizante recurre la calificación registral, pues a su juicio no están debidamente fundamentadas sus dudas.

De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. Para resolver el recurso, procede comprobar si se ha cumplido la doctrina consolidada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»):

«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.

En el presente caso, la finca cuya descripción se pretende rectificar procede de segregación, que se inscribió en el año 1979, a nombre de su titular actual, siendo sus linderos, los mismos que figuran en el Registro, por lo que la petición si se refiere a la rectificación de un dato erróneo, cuya constancia registral fue la que en su día debió consignarse y que no se hizo, pues su descripción es imprecisa.

3. Procede exponer la doctrina reiterada de esta Dirección General relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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.

4. En el presente caso, el registrador afirma que no puede rectificarse la superficie de la finca segregada sin disminuir la superficie de la finca matriz al mismo tiempo, para no incurrir en una doble inmatriculación.

Esta afirmación no puede ser compartida, pues los expedientes del Título VI de la Ley Hipotecaria tratan de lograr la concordancia de una finca registral con su realidad jurídica extrarregistral, sin que tengan que comprender la rectificación de la descripción de otras fincas.

Para rectificar la descripción de la finca 34.782 no es preciso rectificar a la vez la de la finca matriz, registral 21.374, pues basta citar a su titular y si este no se opone, puede inscribirse la rectificación de la descripción por su lindero, quedando a su voluntad el inicio del expediente para concordar la descripción de la finca matriz con la realidad jurídica extrarregistral, mediante el oportuno expediente. Por lo que este hecho no puede servir para fundamentar las dudas del registrador. La disminución de superficie no es en todo caso determinante de la no invasión, sino meramente indiciaria y que no basta con efectuar una simple comparación aritmética, sino que es precisa una comparación geométrica espacial.

Según el registrador, «la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada, cualquiera que sea su magnitud relativa con respecto a la que consta inscrita, perteneció siempre a la finca de la que se predica (la segregada), o en realidad pertenece a la finca matriz».

Este argumento no puede ser compartido, pues como declaró la Resolución de 13 de enero de 2021, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada. La ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Pero, afirma el registrador que, además de proceder de segregación, la finca matriz ha sido varias veces segregada, de modo que pudiera, incluso, no lindar con la matriz sino con otras parcelas segregadas del mismo origen e inscritas a favor de titulares distintos, duda que no resulta disipada en la tramitación del expediente en el expediente, máxime cuando la intervención de los titulares actuales ha sido exclusivamente a través de edicto publicado en «Boletín Oficial del Estado» y no por notificación efectiva o comparecencia personal.

La afirmación no puede ser compartida.

Los linderos registrales están identificados, al norte, sur y este, siendo propiedad de don E. C. M. L. Los catastrales, que se entiende que serán los actuales, aunque las

operaciones de segregación no hayan tenido acceso al Registro también están identificados. Los mismos fueron notificados por correo certificado con acuse de recibo, siendo infructuosa, por lo que se practicó la notificación por edictos nominativos a todos los interesados publicados en el «Boletín Oficial del Estado», por lo que, aunque no hayan comparecido, no pueden alegar indefensión.

Precisamente, uno de los defectos alegados en la primera calificación de la escritura fue la incorrección en la práctica de las notificaciones, que se subsanó en la escritura de subsanación, la cual no ha sido calificada como defectuosa por el registrador, por lo que no es objeto de recurso, siendo la comunicación edictal una de las admitidas por el artículo 203.1 en relación con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Por ello, los colindantes notificados por edictos, no pueden alegar indefensión.

Además, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria contesta que la georreferenciación notificada no invade dominio público. Por ello, no puede utilizarse el argumento de la notificación edictal para fundar las dudas del registrador, ni puede exigirse, como único medio de subsanación, para eliminar las dudas del registrador, la comparecencia del colindante del titular registral de la finca matriz, por varias razones: primera, porque lo que se ha instado es un expediente para la rectificación de la cabida inscrita del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y no un expediente de deslinde del artículo 200, que exige comparecencia del colindante y acuerdo expreso sobre el trazado del lindero; segunda, porque ese requisito para subsanar las dudas no se expresa en la certificación inicial, aunque el notario intenta infructuosamente la notificación personal, acudiendo subsidiariamente a la edictal, para intentar que comparezca dicho colindante, ni en la nota de calificación recurrida, sino que se expresa en el informe en defensa de la nota, por lo que no se ha fundamentado en esa no comparecencia las dudas en la identidad de la finca; tercera, porque el propio artículo prevé un medio subsidiario de notificación edictal, por lo que cumplido el trámite y transcurrido el plazo para formular alegaciones no puede exigirse por el registrador una comparecencia del colindante para que ratifique la descripción, pues si fuera así, basta la inacción del mismo para paralizar un expediente.

Por otro lado, con el fin de disipar las dudas del registrador, expresadas en la certificación inicial y lograr la inscripción, no puede el notario limitarse a practicar las notificaciones legalmente previstas, sino que ha de practicar pruebas y averiguaciones que desvirtúen tales dudas, como declaró la Resolución de 16 de julio de 2020.

El notario, en la escritura complementaria de subsanación, respecto a las dudas manifestadas por el registrador, alega que la configuración de la finca ha sido la misma desde 1990, según el informe técnico y según comprobación en el visor GRAFCAN del Gobierno de Canarias.

Considera, por tanto, que la posible modificación de la realidad tabular solo podría haberse realizado por el lindero este, la carretera, respecto del cual aporta certificado del Ayuntamiento de Canarias, acreditativo de la no invasión del dominio público, estando los otros tres linderos consolidados por las paredes de la construcción, que delimitan la finca por los linderos norte, sur y este, respecto de los cuales no ha habido oposición expresa a la inscripción.

El hecho de que no haya habido oposición de colindantes no significa que el registrador no pueda objetar dudas sobre existencia de posibles negocios jurídicos o modificaciones de entidades hipotecarias que no han tenido acceso al Registro, como ha declarado la Resolución de 23 de febrero de 2021. Pero, no se ha acreditado en la calificación que haya una variación en la geometría de la parcela catastral coetánea con las imágenes que se visualizan en el visor GRAFCAN del Gobierno Canario, de los que se desprende que la construcción tiene la misma ubicación y morfología en la actualidad que la que tenía en 1994, pero no se incorpora información histórica de la parcela catastral para determinar si se ha variado la geometría de la finca, aumentando su extensión.

Y como también declaró la Resolución de 26 de junio de 2019, las dudas registrales, expuestas en la certificación inicial, están debidamente fundadas, y justifican la

calificación negativa, cuando se basan, de un lado, en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende registrar, y de otro, en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca; circunstancias que, a juicio de la Dirección General, denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria.

En las imágenes aportadas se puede observar una ampliación de la construcción hacia el lindero este de la carretera, pero sin modificación respecto al lindero oeste de la finca matriz, existiendo un retranqueo, ya en el año 1994. Resultando notificado por edictos su titular catastral, este no comparece. Entiende el registrador que esa notificación y no comparecencia es insuficiente para disipar las dudas en la identidad.

La afirmación no puede ser compartida, pues no puede alegarse indefensión, una vez que el titular ha sido notificado por edictos y no ha comparecido. Simplemente, la incorporación de la georreferenciación alternativa, que ahora se pretende, solo determinará una posición de mejor derecho del titular registral de la finca con georreferenciación incorporada en el hipotético juicio mediante el cual, el colindante presuntamente perjudicado, puede discutir la exactitud del contenido del registro. Y ello es así por el principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria que se extienden, tras la Ley 13/2015, a la georreferenciación inscrita, por tener el titular registral una prueba de mejor derecho, respecto a aquel titular que solo goza de una descripción literaria y que no compareció en el expediente en el que se trataba de rectificar la descripción.

Si así fuera, como se ha dicho, la mera inacción del titular colindante notificado bastaría para frustrar todos los expedientes del Título VI de la Ley Hipotecaria.

Debe existir una valoración justificada y fundamentada de las circunstancias para poder denegar el acceso de la georreferenciación al asiento, cuando no hay oposición de colindantes, para no abocar al promotor al procedimiento judicial, paralizando el tráfico de la finca.

Por todo ello, se considera que las dudas expresadas no fueron fundamentadas con la debida claridad y precisión, pues no se advirtieron en la misma la existencia de alteraciones catastrales, que justifiquen una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca inscrita, como exigió la Resolución de 17 de junio de 2020. Por ello, no puede exigirse que en el acta notarial se hayan llevado a cabo por parte del notario pruebas, diligencias o averiguaciones que tuvieran por objetivo disipar dudas no expuestas por el registrador al expedir la certificación, para que pudieran ser subsanadas en la tramitación del expediente. Tampoco se fundamentan en la nota de calificación negativa, sino que es en el informe en defensa de la nota donde el registrador indica que la comparecencia del titular colindante por el oeste debe comparecer personalmente en el expediente, sin bastar una notificación edictal. Pero, es el propio artículo 203, en relación con el 201 de la Ley Hipotecaria el que prevé un sistema de notificación edictal nominativo, subsidiario, que se ha respetado en el presente caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 15 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.