

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13046 *Resolución de 14 de julio 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca y su consiguiente rectificación de descripción y coordinación gráfica con el Catastro.*

En el recurso interpuesto por don A, T, C, y don J. S. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca y su consiguiente rectificación de descripción y coordinación gráfica con el Catastro.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 17 de agosto de 2021 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, con el número 3.092 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca registral número 934 de Sant Antoni de Portmany, con la consecuente rectificación de su descripción.

II

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

«Documento: Escritura de solicitud para rectificación de superficie de cabida inscrita autorizado por al ante el [sic] Notario de Santa Eulalia del Río don Fernando Ramos Gil 17 de agosto de 2021 número 3092/2021 de protocolo, que ha motivado el asiento número 597 del Diario 103.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 9 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre [sic], de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido denegada, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Habiéndose iniciado y desarrollado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de la finca de los solicitantes, con la modificación de su cabida y linderos, se deniega la inscripción por existir dudas en la identidad de la finca, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos:

1.º La finca, objeto del procedimiento citado, tiene inscrito en el Registro de la Propiedad, una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados.

Según los solicitantes del expediente, la finca tiene en realidad, una superficie de sesenta y dos mil seiscientos noventa y nueve metros cuadrados, es decir, casi se multiplica por diez la extensión inscrita en el Registro de la Propiedad, lo que es excepcional en materia de excesos de cabida.

2.º Calificado el historial registral de la finca que nos ocupa, resulta que, la misma se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente desarrollado y aprobado por

el Juez del distrito de San Antonio, según resulta del asiento de inscripción de inmatriculación, lo que tiene como consecuencia inmediata considerar que, cuando la finca objeto de esta nota, se inscribió y accedió al Registro de la Propiedad, se realizó en méritos de un procedimiento deservuelto ante la autoridad judicial de entonces y con todas las garantías legales, mediante la aportación de unas pruebas que fueron practicadas y aprobadas por dicha autoridad judicial, entre las cuales estaría la existencia de la finca, sus características físicas y sus titulares, por lo que, se presume que, todos los datos relativos a la descripción de la finca (salvo sus linderos variables, que, precisamente por ser variables, cambian a lo largo del tiempo) son correctos, presunción que puede ser destruida mediante prueba en contrario, siempre que, no haya duda alguna al respecto a efectos de desvirtuar tal presunción, como se ha dicho.

3.º Según resulta del historial registral de la finca y de la instancia por la que se pide el inicio del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal finca registral se halla formada por dos parcelas catastrales, la 21 del polígono 17 y la 35 del polígono 16, cuyas referencias catastrales son, respectivamente, la 07046A017000210000TM y la 07046A016000350000TG.

Calificada la Sede Electrónica del Catastro en el día de hoy, de los antecedentes del Catastro, resulta que:

- a) De la parcela 21 del polígono 17 resultan las siguientes superficies:
 - 1. 20 de mayo de 1997. Noventa y tres mil novecientos setenta y seis metros cuadrados.
 - 2. 17 de diciembre de 2002. Noventa y tres mil novecientos setenta y seis metros cuadrados.
 - 3. 19 de agosto de 2015. Noventa y tres mil cuatrocientos sesenta y siete metros cuadrados.
 - 4. 19 de octubre de 2017. Cincuenta y tres mil diecinueve metros cuadrados.
 - 5. 11 de mayo de 2021. Cincuenta mil quinientos veintiséis metros cuadrados.
- b) De la parcela 35 del polígono 35, resultan las siguientes superficies:
 - 1. 20 de mayo de 1997. Veinte mil quinientos seis metros cuadrados.
 - 2. 19 de octubre de 1997. Once mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados.
 - 3. 11 de mayo de 2021. Doce mil quinientos setenta y cuatro metros cuadrados.

Es decir, de la calificación de los antecedentes expuestos, resulta una alteración constante de la superficie de las dos parcelas que forman la finca registral que nos ocupa en los últimos años, modificaciones que, además, como se aprecia, son de una variación significativa en la extensión de la cabida de dichas parcelas, no pudiendo concluir que se trata de rectificaciones de errores materiales en tal extensión del Catastro, por lo que, se deduce que, tales parcelas catastrales han sido objeto de modificaciones encubiertas de operaciones de entidades hipotecarias (segregaciones y agrupaciones) que, no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que explicaría el dato de la magnitud del exceso de cabida cuya inscripción se solicita al Registro de la Propiedad, que, como se ha dicho, casi multiplica por diez la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad.

En este punto de la exposición se ha de recordar la consolidada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, según la cual, la inscripción de un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad es la alteración de un erróneo dato registral, por lo que, debe ser indubitado que, con tal inscripción, no se modifica la realidad exterior, lo que obliga al registrador de la propiedad a acentuar su celo en la calificación registral, máxime, cuando se está en un supuesto como el presente, en el cual, la finca se inmatriculó mediante expediente aprobado por el Juez de la época con una superficie de seis mil seiscientos tres metros cuadrados, la cual, además, no ha experimentado variación en los ciento sesenta años de existencia registral de tal finca, según resulta del historial registral de tal finca, lo que aumenta las dudas en este caso, de, en la hipótesis de

ser correcta la cabida cuya inscripción se pide (sesenta y dos mil seiscientos noventa y nueve metros cuadrados), y, de la importancia por consiguientes de tal supuesto, por qué motivo no se instó la inscripción del exceso de cabida citado por los sucesivos titulares registrales de la finca de que se trata desde la existencia de la misma.

Por todo lo expuesto, se resuelve denegar la inscripción, siendo el defecto insubsanable. Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho:

Artículo 199.1 Párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria que establece:

"El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales."

Contra esta calificación (...).

Eivissa, veintinueve de marzo del año dos mil veintidós.–El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. T. C. y don J. S. T. interpusieron recurso el día 29 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

Primero. El primero de los motivos por los que el Registrador deniega la inscripción de la rectificación de cabida que nos ocupa es por ser la superficie de la finca plasmada en la representación gráfica aportada diez veces superior a la registral. Si bien es cierto que la discrepancia de las superficies es más que considerable, más cierto es que ello carece de relevancia jurídica, pues ningún límite establece la norma al respecto, y no puede ser motivo para que, cumplida la totalidad de los requisitos exigidos por el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se deniegue la inscripción por ello, por más excepcional en materia de excesos de cabida que sea la discrepancia entre la superficie contenida en la representación gráfica aportada y la superficie registral. Cabe recordar que el procedimiento regulado por el precitado artículo 199.2 persigue permitir inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza y de cualquier magnitud, por ser un procedimiento especialmente cualificado que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción que proceda, como son las notificaciones a los colindantes e interesados, la publicación de edictos o la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses. Por ello, el trámite regulado por el artículo 199 LH es medio válido para la rectificación de cabida cualquiera que se la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica, entendiéndose la jurisprudencia de la DGRN que no se pueden fundamentar las dudas de identidad del Registrador exclusivamente en la magnitud de la diferencia de cabida (habiendo permitido la DGRN hasta cuadruplicar la superficie inscrita por este procedimiento).

La excepcionalidad de esta diferencia de superficies no puede ser considerada como un argumento objetivo, fundado y razonado en base al que denegar la inscripción por tener dudas en cuanto a la identidad de la finca, no siendo, como se ha dicho, la magnitud de la diferencia de cabida justificación alguna para dudar de la identidad del inmueble, máxime cuando ninguno de los colindantes debidamente notificados ha

manifestado inconveniente alguno respecto de lo interesado, por ser que la realidad no es otra que la expresamente defendida en la escritura cuya inscripción ha sido denegada. A efectos de intentar esclarecer el origen de esta discrepancia que, insistimos, no debería ser óbice para la inscripción de la superficie real acreditada de la finca, debemos remontarnos a la época en la que la parcela que nos ocupa se inmatriculó, hace cerca de 160 años, cuando era costumbre habitual declarar menos superficie que la real de la finca a efectos de ver reducida la tributación por la adquisición de la misma y su posterior titularidad, siendo que lo verdaderamente vinculante entonces a la hora de definir la finca de cada propietario era la identidad de los vecinos colindantes. De hecho, en la actualidad sigue siendo en parte así, ya se entiende que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del terreno y las diferencias de cabida no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, identificación que efectivamente se da en el caso que nos ocupa, pues la totalidad de los colindantes registrales han dado su conformidad respecto de la cabida defendida por los ahora recurrentes, lo que confirma que la entidad registral de su propiedad, para colindar con los linderos registrales, tiene necesariamente que tener la cabida defendida en el expediente de coordinación catastral tramitado.

Segundo. El segundo de los motivos en base a los que el Registrador fundamenta la denegación que nos ocupa es por haber accedido la finca propiedad de los recurrentes al Registro de la Propiedad mediante un procedimiento de inmatriculación, considerando por ello que se realizó en méritos de un procedimiento desenvuelto ante la autoridad judicial de entonces y con todas las garantías legales, mediante la aportación de unas pruebas que fueron practicadas y aprobadas por dicha autoridad judicial, entre las cuales estaría la existencia de la finca, sus características físicas y sus titulares, por lo que, se presume que, todos los datos relativos a la descripción de la finca son correctos, es decir, el Registrador supone que las pruebas practicadas entonces, cuya naturaleza desconoce, fueron irrefutables y no admiten modificación posterior, presumiendo su corrección y considerando que, en el año 1.867, las técnicas para la medición y representación gráficas de las fincas eran comparables a las actuales, sin tener en cuenta la evidente evolución de las mismas. Indica el Registrador que dicha presunción de corrección de los datos registrales inscritos en 1.867 puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario, siempre que no haya duda alguna al respecto, a efectos de desvirtuar tal presunción, siendo que, de la documentación aportada y de las notificaciones realizadas y, especialmente, de la falta de oposición de los colindantes, no se desprende ninguna duda respecto de que la realidad de la finca es la defendida y no la registral, siendo las dudas por las que no se inscribe meras sombras sin fundamento, siendo que la presunción de corrección de la información registral ha quedado sin lugar a dudas desvirtuada en la tramitación del expediente regulado por el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. El tercero de los motivos por el que se deniega la inscripción que nos ocupa es por el mero hecho de que las dos fincas catastrales que conforman la finca registral propiedad de los recurrentes han sufrido a lo largo de los años diversas modificaciones en sus respectivas superficies (algunas de ellas derivadas de expedientes tramitados a instancias de los colindantes, no de sus titulares), de lo que el Registrador gratuitamente infiere, sin base alguna, que tales parcelas han sido objeto de modificaciones encubiertas de operaciones de entidades hipotecarias (segregaciones y agrupaciones) que no han sido inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que explicaría la magnitud del exceso de cabida. Para denegar la inscripción el señor Registrador crea un motivo de denegación carente de fundamento, como es la excesiva (a su criterio) discrepancia de superficies (...) (suponiendo nuevamente, sin fundamento real) el origen de la magnitud del exceso de cabida... Respecto de las superficies catastrales que ambas fincas han tenido a lo largo de los años y tras sus diversas modificaciones, cabe apuntar que la suma de ambas siempre ha sido superior a multiplicar la cabida registral

por 10, por lo que, si el señor Registrador da por buenas dichas modificaciones para llegar a la antes referida conclusión respecto de supuestas operaciones no inscritas, también debería dar por válidas y reales las superficies derivadas de las diversas modificaciones, y que, además, coinciden con las defendidas por los recurrentes.

Otra de las dudas que llevan al Registrador a denegar la inscripción interesada, es el hecho de que la superficie registral de la finca que nos ocupa no haya experimentado modificación alguna en los 160 años de existencia registral de la parcela y el motivo por el que, de ser correcta la superficie ahora defendida, sus anteriores titulares registrales nunca solicitaron el exceso de cabida ahora tramitado. Es ilógico dudar de la realidad de la cabida ahora defendida por el mero hecho de que ningún propietario anterior hubiese instado antes nada al respecto, pudiendo deberse ello a una infinidad de motivos, el más probable de todos el más simple: por no haberles hecho falta y no haber considerado necesario, por ello, realizar el gasto que dicho trámite supone. Es desatinado querer conjeturar respecto de los motivos que llevaron a los anteriores propietarios a no hacer nada respecto de la cabida de su finca, y más desacertado aún es colegir de dicha inacción la corrección de la información obrante en el Registro, argumento éste que carece de motivo y fundamento.

Cuarto. El único fundamento de Derecho que utiliza el Registrador para denegar la inscripción solicitada (pues, como se ha dicho, el resto de argumentos no son más que meras suposiciones y sospechas sin fundamento) es lo previsto por el párrafo cuarto del artículo 199.1 de la LH, que establece que "el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

Es decir, la inscripción solo podrá ser denegada si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, coincidencia que no se da en el presente caso, en el que la finca propiedad de los recurrentes no coincide con la base gráfica de ninguna otra parcela ni con el dominio público, siendo que, no dándose ninguna de estas coincidencias, el único otro motivo de denegación posible sería la estimación de las alegaciones formuladas por un colindante registral, alegaciones que, como se ha mantenido de forma reiterada, tampoco han existido en la tramitación del presente expediente, no existiendo oposición alguna por parte de ninguno de los vecinos del inmueble. Es decir, no se cumplen ninguno de los tres presupuestos previstos por el párrafo cuarto del artículo 199.1 LH para poder denegar la inscripción solicitada, motivo por el que ésta debería ser aceptada y la cabida registral del inmueble de los recurrentes modificada según solicitado y según aceptado por la totalidad de los colindantes.

Entendemos por ello que, al no darse ninguno de los supuestos previstos por el párrafo alegado como fundamento de Derecho para justificar la denegación, la rectificación de superficie de cabida solicitada debe ser admitida e inscrita, sin perjuicio de que, en caso de mantener el Registrador dudas respecto de la procedencia de la superficie de la parcela inscrita o posterior detección de coincidencia de historiales registrales, siempre podrá acudir de oficio al artículo 209 de la Ley Hipotecaria para su subsanación, de forma que, si se confirmase alguna de las sospechas y dudas que mantiene, la inscripción no sería irrevocable, sino que podría subsanarse mediante la tramitación del referido procedimiento (lo que, insistimos, no ocurrirá, pues no existen respecto de esta parcela más titulares que los ahora recurrentes).

Por todo lo expuesto,

Solicita que, teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, tenga por interpuesto el presente recurso gubernativo y, en base a lo expuesto, tenga a bien

estimar las alegaciones en éste contenidas, ordenando la consecuentemente la inscripción de la solicitud de rectificación de superficie de cabida de finca inscrita consecuencia de completar su descripción con certificación gráfica alternativa otorgada el 17 de agosto de 2021 ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Gil Ramos, con número de su protocolo 3.092, con todo lo demás a que en Derecho hubiera lugar.»

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, 1 de agosto, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo, 30 de abril 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, 19 de junio, 16 y 21 de septiembre, 30 de octubre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 de febrero, 30 de abril y 29 de junio de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, cuando el registrador duda de la identidad de la finca por la magnitud de la diferencia superficial.

La finca registral 934 de Sant Antoni de Portmany se describe, en su inscripción 8.^a, de 16 de marzo de 2001, que reproduce su descripción original de la inscripción 1.^a, como: «Rústica. Porción de tierra de secano sita en la parroquia (...), del término de Sant Antoni de Portmany, titulada (...), de cabida sesenta y seis áreas y tres centiáreas. Lindante por Norte, con tierras de J. R. E.; por Este con la hacienda (...); por Sur, con las de A. R., T.; y por Oeste, con las de J. y J. R. S.». En su inscripción 9.^a, de fecha 28 de octubre de 2016, la finca es objeto de venta, practicándose en la misma fecha una inscripción 10.^a de rectificación, en la que se hace constar que se había suspendido un exceso de cabida de 55.305 metros cuadrados, por no acreditarse por alguno de los medios del artículo 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Su descripción actualizada, que es la que se pretende inscribir, con su correspondiente georreferenciación alternativa, al no existir una concordancia entre los conceptos de finca registral y parcela catastral, pues según el recurrente, la finca registral 934 de Sant Antoni de Portmany se corresponde con las parcelas catastrales con referencias: 07046A017000210000TM y 07046A016000350000TG, es: «Porción de tierra de secano con árboles y monte bajo, conocida como "(...)", sita en la parroquia de (...), término municipal de Sant Antoni de Portmany. Tiene una superficie inscrita de sesenta y seis áreas y tres centiáreas y, en realidad, según reciente medición técnica, de sesenta y dos mil seiscientos noventa y nueve metros cuadrados (62.699 m²). Sus linderos son: Norte, Polígono 17 Parcela 232, referencia catastral 07046A017002320000TA, y Polígono 27 Parcela 420, referencia catastral 07054A27004200001EZ, Polígono 16 Parcela 110, referencia catastral 07046A016001100000TO, ambas catastradas a nombre de "Phoenix SCRL", titular expectante; Polígono 27 Parcela 58, referencia catastral 07054A27000580001ED a nombre de C. D. S. y Polígono 16 Parcela 34, referencia catastral 07046A016000340000TY, a nombre de V. R. R. Sur: Polígono 71 Parcela 20, referencia catastral 07046A017000200000TF y Polígono 17 Parcela 19, referencia catastral 07046A017000190000TO ambas a nombre de A. C. M.; Polígono 17 Parcela 18, referencia catastral 07046A0017000180000TM y Polígono 16 Parcela 36, referencia catastral 07046A016000360000TQ ambas a nombre de P. M. T.; Polígono 16 Parcela 34, referencia catastral 07046A016000340000TY a nombre de V. R. R. y Polígono 11 Parcela 9.002, referencia catastral 07046A017090020000TB a nombre de

Ajuntament de Sant Antoni de Portmany. Este, Polígono 17 parcela 22, referencia catastral 07046A017000220000TO a nombre de A. M. y Polígono 11 Parcela 23, referencia catastral 07046A017000230000TK a nombre de D. M. R. Y Oeste, Polígono 16 Parcela 36, referencia catastral 07046A016000360000TQ a nombre de P. M. T. y Polígono 16 Parcela 34, referencia catastral 07046A016000340000TY a nombre de V. R. R».

El registrador tras tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, al haberse presentado una georreferenciación alternativa, al no coincidir los conceptos de finca y parcela catastral, pues la finca registral, manifiestan los solicitantes, se corresponde con las dos referencias catastrales indicadas, deniega la inscripción de la georreferenciación, a pesar de no existir oposición de colindantes notificados, por dudas en la identidad de la finca, que fundamenta: primero en la magnitud de las diferencias superficiales; segundo porque la misma se inmatriculó en virtud de expediente judicial, rodeado de las garantías legales y con la práctica de la correspondiente prueba, que fue valorada en su momento por juez, y tercero, por la alteración constante de las superficies de las parcelas catastrales, que se declaran por los recurrentes como correspondientes a la parcela catastral, de las que concluye que tales parcelas catastrales han sido objeto de modificaciones encubiertas de operaciones de entidades hipotecarias no inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que explicaría las enormes diferencias superficiales entre finca registral y parcelas catastrales.

Los recurrentes alegan que la diferencia superficial carece de relevancia jurídica, pues ningún límite establece la norma al respecto, y no puede ser motivo para que, cumplidos los requisitos del artículo 199.2, se deniegue la inscripción, sin que el registrador pueda fundamentar las dudas de identidad exclusivamente en la magnitud de la diferencia de cabida; que las pruebas practicadas en el expediente judicial de inmatriculación del año 1867 no son irrefutables, pues debe tenerse en cuenta la evidente evolución de las técnicas de medición, sin que pueda admitirse la presunción de corrección que hace el registrador de los datos registrales inscritos en 1867, que solo pueden ser desvirtuados mediante prueba en contrario, siempre que no haya duda alguna al respecto, a efectos de desvirtuar tal presunción, siendo que, de la documentación aportada y de las notificaciones realizadas y, especialmente, de la falta de oposición de los colindantes, no se desprende ninguna duda respecto de que la realidad de la finca es la defendida y no la registral. Entienden que el registrador solo puede denegar cuando la georreferenciación presentada invada otra finca con base gráfica inscrita o inmatriculada o el dominio público. Y fuera de estos casos, entienden los recurrentes que el registrador no puede denegar la inscripción de la georreferenciación, salvo que exista oposición de los colindantes, en cuyo caso habrá de valorar esa oposición; pero, como en el presente caso no hay oposición, entienden que el registrador no puede dudar de la identidad de la finca.

2. Para resolver el presente caso hay que partir de la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 30 de abril de 2021, por la cual el hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, si de los documentos y actuaciones realizadas en el expediente ha concluido la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente, o que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada. Por tanto, la afirmación del recurrente por la cual, la falta de oposición y la no invasión de finca colindante o del dominio público determina la necesaria inscripción de la georreferenciación no puede ser mantenida.

Sentada la precedente conclusión, hay que determinar si el registrador ha fundamentado debidamente sus dudas sobre la identidad de la finca.

Para ello es preciso determinar si se ha cumplido la doctrina de este Centro Directivo sobre las rectificaciones de superficie, por la cual (cfr. «Vistos»):

«a) El registro 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, el registrador alega que la enorme diferencia entre la superficie registral y la parcela catastral determina la posibilidad de que se pretenda hacer constar en el Registro una nueva realidad tabular, distinta de la que amparó la inscripción en su día. El registrador no se limita a determinar que esa enorme desproporción impide la inscripción de la georreferenciación, sino que aduce una serie de circunstancias que pueden determinar esa alteración de la realidad tabular.

Se da por tanto cumplimiento a la doctrina de este Centro Directivo, proclamada en resoluciones como la de 29 de junio de 2021, por la cual el registrador no puede objetar, como único motivo para rechazar la inscripción, el hecho de existir una diferencia desproporcionada entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, sin expresar además algún motivo (alteración de linderos, procedencia de la finca, previa inscripción de excesos de cabida, modificación de antecedentes catastrales,...) que pudieran justificar las dudas de identidad o la falta de correspondencia o el posible encubrimiento de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias.

En el presente caso, el registrador aduce la inmatriculación de la finca en virtud de un expediente judicial en el año 1867, rodeado de las garantías legales correspondientes y unos medios de prueba, que fueron valorados por el juez; en este sentido, es claro que las técnicas de medición que se utilizaron en esa época puedan ser menos exactas que las actuales, pero no tanto para decir que una finca de 6.660 metros cuadrados pase a tener 62.699 metros cuadrados; la inalterabilidad de la descripción durante más de 160 años, pero también alega las sucesivas alteraciones catastrales, que dadas las magnitudes, debieron provocar alteraciones en la geometría de la finca.

En este sentido, como ya declararon las Resoluciones de 19 de junio y 30 de octubre de 2020 están debidamente fundadas las objeciones del registrador a inscribir la representación gráfica georreferenciada si la magnitud de la diferencia de cabida, que ya se puso de relieve en una anterior solicitud de rectificación de cabida resultando, entre la certificación catastral que sirvió para reflejar la cabida inscrita, y la nueva certificación catastral aportada, pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran implicar que la nueva configuración catastral englobase, además de la inicial, una porción de suelo ajeno, tratándose con ello de conseguir la inmatriculación de una porción de finca adicional.

En el presente caso, como resulta del historial registral y de la nota de calificación, en la inscripción 10.^a del año 2016, se hizo constar la suspensión de la inscripción de un

exceso de cabida de 55.605 metros cuadrados, cuando la superficie catastral entonces vigente era de 105.128 metros cuadrados, diferencia difícil de que se dé sin que exista una posible alteración en la realidad física, que tratara de introducirse en la realidad tabular por la vía de la rectificación de superficie y no por la vía de la inmatriculación, que es lo que quizá, aparentemente, puede ocurrir en el presente caso.

Esas dudas sobre la posible existencia de actos de modificación hipotecaria no documentados, basados en las sucesivas alteraciones catastrales se refuerza porque la referencia catastral de las dos parcelas debería declararse como no correspondiente, aplicando los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, pues la diferencia superficial de las mismas excede en ambos casos del 10% de la cabida inscrita y tampoco coincide la denominación de la partida que es (...) o (...), según Registro y «(...)» según Catastro.

Además, los linderos registrales son todos personales, mientras que en la descripción que ahora se pretende actualizar aparecen dos linderos públicos, un camino público, que es la parcela 9.002 del polígono 17 del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany y la parcela 9.001 del polígono 17 cuya titularidad está en investigación. La mera comparación de los linderos actuales con los registrales ya evidencia una realidad objetiva distinta de la consignada en su día en la inscripción primera de dominio, cuando se inmatriculó la finca.

3. Asimismo, procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la inmatriculación mediante expediente judicial, con todas las garantías legales y con algún medio de prueba que, en su día, fue valorado por el juez, la enorme desproporción entre la superficie registral y la catastral, acentuada por las sucesivas alteraciones catastrales de la superficie y la invariabilidad de la descripción de la finca durante largo tiempo, sin que se haya justificado la aparición de esos nuevos linderos hijos.

Esas sucesivas alteraciones derivan de la diferente naturaleza de la institución catastral y registral, respondiendo, seguramente, a actuaciones de hecho de los propietarios de las parcelas, que deben darse de alta inmediatamente en el Catastro, pues revelan una capacidad económica que debe ser objeto de tributación. Y así debe ser pues un Catastro desactualizado no sirve a uno de sus fines principales, cual es la justa contribución del territorio de propiedad particular. Por ello, las actuaciones catastrales pueden ser de oficio.

Distinta es la actuación del Registro de la Propiedad, que no puede amparar esas situaciones de mero hecho si no van acompañadas de un título que las ampare y un control de legalidad, mediante la calificación, que asegure el cumplimiento de los requisitos ordenados por la ley, especialmente en lo que nos interesa para el presente recurso, el de los ordenados por la legislación de ordenación territorial y urbanística, en cuyo cumplimiento ha de colaborar el registrador, haciendo uso de esa calificación registral.

Esa especialización de las instituciones, una que opera con principios de Derecho Administrativo, como institución integrada en la estructura territorial del Estado, como el Catastro y otra que opera con principios de Derecho Privado, como institución de mercado y de garantía de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, sin que ello sea obstáculo a la necesidad de coordinación de la realidad física de ambas instituciones, a la que contemplan desde distintos puntos de vista, el físico del Catastro y el jurídico del Registro.

Ese fue el principal objetivo de la Ley 13/2015, la coordinación entre ambas instituciones, que conservan su naturaleza y autonomía. Y una coordinación que se basa en el intercambio de información y no en la coincidencia forzada de dos realidades conceptuales diferentes como son finca registral, como unidad de tráfico y parcela catastral, como unidad de uso.

De todo ello, cabe colegir, como declaró la Resolución de 1 de agosto de 2018, que están fundadas las dudas del registrador, y por tanto la representación gráfica no será inscribible, si el exceso de cabida cuya inscripción se pretende es notablemente desproporcionado respecto de la cabida inscrita (en el caso de aquella Resolución se pasaba de 2.500 metros cuadrados a 21.397 metros cuadrados, representando un exceso del 755 % de la cabida inscrita). Doctrina reiterada en la Resolución de 30 de abril de 2019, en un caso en el que se pretendía inscribir un exceso que suponía multiplicar por diez la cabida inscrita, como ocurre en el presente caso.

Por lo que deberá acudir a otros procedimientos de concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral como pudiera ser la inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.