

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15314 *Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Alberic, por la que se deniega el inicio de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. C., abogada, en nombre y representación de don J. J. A. M., como presidente de la Sociedad Agracia de Transformación 4.157 «Serreta», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Alberic, don Pedro Fandos Pons, por la que se deniega el inicio de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. C. C., abogada, en nombre y representación de don J. J. A. M., como presidente de la Sociedad Agracia de Transformación 4.157 «Serreta», el día 26 de marzo de 2024, solicitaba el inicio de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, al entender que se producía la misma cuando de la finca registral número 4.899 del término de Vilanova de Castelló, de 315.437 metros cuadrados, que se describía como: «Rústica: 31 áreas, 54 centiáreas, 87 decímetros cuadrados, en término de Villanueva de Castellón, partida (...) no determinándose los linderos, ya que la parcela segregada se encuentra en el interior de la misma. Es el resto de esta finca, que tenía una superficie inicial de tras varias segregaciones, de cincuenta y dos áreas, sesenta y cuatro centiáreas, ochenta y cinco decímetros cuadrados, siendo los lindes de la finca inicial, esto es, antes de las segregaciones citadas, los siguientes: Norte, acequia de la Escalona y porción que se segregó; Sur, tierras de A. M., I. A. y M. S., brazal (...) de en medio y porción que se segregó; Este, con resto de la finca mayor de la que se segregó y porciones segregadas y Oeste, A. M. y S. C., brazal en medio y porciones segregadas. Está atravesada de Norte a Sur, por la calle (...)». De esta finca se segregaban varias, siendo la última el día 21 de febrero de 1991, que se describía como: «Urbana. Parcela de terreno solar, en Villanueva de Castellón, con fachada principal recayente a (...), formando esquina a la continuación de la Calle (...), con superficie de doscientos metros, que linda: por el frente, en línea de ocho metros con la Ronda de su situación; por la derecha, mirando, en línea de veinticinco metros, con resto de finca matriz de la que esta se segrega; por la izquierda, en igual línea, con la continuación de la calle (...), enclavada en terrenos de la finca matriz de la que esta se segrega; y por el fondo, con resto de finca matriz». Indicaba la firmante que «aunque se indica que por la izquierda linda con la continuación de la calle (...), la «calle (...)» nunca ha sido titularidad del Ayuntamiento de Castelló puesto que no consta acta de cesión ni de expropiación tal y como se acredita con el Documento 3 que se acompaña, sino que siempre ha sido un solar propiedad de mi representado y desde el que se accede a la finca matriz (finca rústica de naranjos) a la que pertenece».

Dicha finca colindaba, según la firmante de la instancia, con la finca registral número 11.599 de Vilanova de Castelló, que se describía como: «Urbana: Parcela de terreno solar, sita en Villanueva de Castellón, calle (...) Ocupa una superficie solar de

ciento noventa y dos metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: por el frente, con la calle (...) de su situación; por la derecha entrando, con la calle (...); por la izquierda, con otra parcela que se segrega de la misma matriz y que se adjudica a E. A. F.; y por el fondo, con resto de finca matriz, que es rústica». Su titular es don A. M. P.

Entendía la firmante que en la inscripción 3.^a de compra se remitía, en cuanto a la descripción de la finca, a la contenida en la inscripción 1.^a con la diferencia de que, según el documento presentado, tenía una superficie –según reciente medición y debido a que la calle con la que linda al norte no tenía una anchura de 8,06 metros, sino de 6 metros, lo que se acreditaba mediante informe técnico municipal que se protocolizaba en el título, expedido con fecha 9 de noviembre de 2022 por doña R. L. M., arquitecta técnica municipal del Ayuntamiento de Castelló-Vilanova de Castelló–, de 246,57 metros cuadrados, correspondiendo 54,07 metros cuadrados a la finca de su representado, por lo que se había producido una doble inmatriculación.

II

Presentada el día 27 de marzo de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alberic, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y artículo 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del escrito firmado con fecha veintiséis de Marzo del año dos mil veinticuatro por Doña M. C. C., Letrada ICA Alzira 2194, en nombre y representación de J. J. A. M., como Presidente de la SAT 4157 “Serreta”, según el asiento 703 del diario 107; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 432 de su Reglamento, ha resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En dicho escrito, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, se promueve expediente de subsanación de la doble inmatriculación parcial de la finca sita en Villanueva De Castellón (...)

Consultado el historial registral de la finca número 11.559 de Villanueva De Castellón, en relación al expediente de subsanación de doble inmatriculación incoado sobre la finca situada en Villanueva De Castellón, (...) mediante el escrito antedicho, no procede su apertura por cuanto no resulta de dicho historial inscripción de exceso de cabida alguno que acredite la doble inmatriculación expuesta.

La finca 11.559 de Villanueva de Castellón se formó por segregación de 192,50 metros cuadrados de la finca 4.847 de Villanueva de Castellón., según la inscripción primera de su historial registral. En su inscripción tercera esta finca es objeto de compraventa y en su descripción se indica que según informe municipal de 9 de noviembre de 2022, expedido por R. L. M., arquitecta técnica municipal del Ayuntamiento de Villanueva de Castelló, la calle no tiene una anchura de 8,06 metros, sino que es de 6 metros cuadrados, lo que puede originar una alteración en la superficie de la finca que pasa de los 192,50 a 246,57 metros cuadrados.

Dicha circunstancia se hace constar en la inscripción para poder calificar posteriormente la regularidad urbanística de la obra que se pretende declarar sobre la misma. Sin embargo, de dicha mención en la descripción no puede desprenderse que se haya hecho constar dicha rectificación superficial por las siguientes circunstancias:

1. Un informe municipal carece de virtualidad para poder rectificar la descripción de una finca registral, tan solo puede completar la misma.
2. Aunque se solicitó en el título de compraventa que causó la inscripción tercera de la finca 11.559 de Villanueva de Castellón la rectificación de la cabida de la finca mediante el inicio de un expediente del artículo 199, dicho expediente no se tramitó ante la inminencia de la solicitud de la inscripción de la obra nueva, en la que debería

volverse a tramitar el mismo, para evitar dobles notificaciones que encarecen los costes. Dicha rectificación de superficie, siendo superior al 10 % de la cabida inscrita solo puede obtenerse si se inscribe la georreferenciación de la finca, lo que no se produce en el presente caso. Consultado el contenido del asiento se observa que la georreferenciación de la finca 11.559 ni está inscrita ni está coordinada gráficamente con el Catastro, puesto que registralmente sigue teniendo los 192,50 metros cuadrados.

No se produce, por tanto, el hecho determinante para que se produzca una doble inmatriculación, sino que lo que existe es una duda sobre por donde ha de discurrir el lindero de la finca y cuál es la titularidad de la calle que linda con la misma, puesto que hay indicios de que no se haya producido todavía la cesión de los viales a la Administración urbanística competente. Por tanto, será en la tramitación del expediente del artículo 199, que el registrador tramite de oficio por tener dudas en la identidad de la finca, cuando se solicite la inscripción de la declaración de obra nueva, cuyo título ya está presentado, cuando el promotor de presente expediente para la subsanación de la doble inmatriculación podrá exponer ante el registrador sus alegaciones para oponerse a la inscripción de la misma, por invadir parcela de su propiedad y el Ayuntamiento podrá determinar la legalidad urbanística de la calle, toda vez que la legalidad de la construcción viene amparada por la correspondiente concesión de licencia de obras. Por tanto, hallándose presentada sobre la finca indicada, bajo asiento 592 del Diario 107, pendiente de despacho, escritura de declaración de obra nueva en construcción autorizada por la Notario de Benigánim, Doña Marta Alegre Gutiérrez, el día trece de Marzo del año dos mil veinticuatro, número 280 de protocolo, sería la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para su inscripción momento procedimental oportuno, por cuanto según lo dispuesto en el mismo, sólo se incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada, entre otros, a los titulares de las fincas registrales colindantes afectadas, a fin de que puedan comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.

Y siendo dicho/s defecto/s insubsanable/s, se deniega la expedición de la certificación solicitada por no producirse el hecho clave que se pretende subsanar, la apertura de dos folios registrales diferentes para una misma porción de terreno.

Fundamentos [sic] de Derecho

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, conforme al art. 18 de la LH. Tratándose de la solicitud del inicio del expediente del art. 209 de la LH para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, la regla tercera del citado precepto dispone: "Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes".

De dicha regla se deduce que el registrador ha de calificar la existencia o no de indicio de la existencia de doble inmatriculación. En el presente caso, el registrador que suscribe entiende que no hay tal indicio, puesto que el exceso de cabida que entiende el promotor que produce la doble inmatriculación, no está inscrito en el Registro, sino que lo que se hace en el asiento es aludir a la existencia de un informe municipal que dice que la anchura de la calle no es de 8,06 metros sino de 6 metros cuadrados, sin que se haya tramitado expediente alguno del título VI de la Ley Hipotecaria para hacer constar el exceso de cabida en la finca, por lo que el mismo no se inscribió en su día.

Como han declarado las RDGSJFP de 20 y 30 de octubre de 2.020, 29 de noviembre de 2.021, 1 de febrero de 2.022, 20 de octubre de 2.022, 12 de diciembre de 2.022, 13

de septiembre de 2.023 y 8 de noviembre de 2.023, el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación del art. 209 LH es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si, tras las investigaciones pertinentes, concluye el registrador que no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente.

Contra esta calificación (...)

Alberic Fdo. El Registrador Accidental Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Fandos Pons registrador/a de Registro Propiedad de Dolores [sic] a día uno de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. C., abogada, en nombre y representación de don J. J. A. M., como presidente de la Sociedad Agracia de Transformación 4.157 «Serreta», interpuso recurso el día 19 de abril de 2024 mediante escrito en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«Primera. Esta parte, en fecha 27 de marzo de 2024, presentó ante el Registro de la Propiedad de Alberic un expediente de subsanación de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria por considerar que la superficie de 54,07 m² que se describe en el escrito presentado aparece doblemente inmatriculada puesto que dicha superficie pertenece a mi representado en virtud de escritura de compraventa de fecha 26 de diciembre de 1.985. otorgada por el Notario de Villanueva de Castellón, D. Alfredo Granell Dasí. bajo el número 874 de su protocolo.

Segunda. Ante la presentación de dicha solicitud de subsanación de doble inmatriculación, el Registrador accidental de Alberic comunica una calificación desfavorable por entender que:

“La finca 11.559 de Villanueva de Castellón se formó por segregación de 192.50 m² de la finca 4.847 de Villanueva de Castellón, según la inscripción primera de su historial registral. En su inscripción tercera esta finca es objeto de compraventa y en su descripción se indica que según informe municipal de 9 de noviembre de 2022, expedido por R. L. M., Arquitecta Técnica Municipal del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, la calle no tiene una anchura de 8.06 metros. sino que es de 6 metros cuadrados, lo que puede originar una alteración en la superficie de la finca que pasa de 192.50 a 246.57 metros cuadrados”.

“Dicha circunstancia se hace constar en la inscripción para poder calificar posteriormente la regularidad urbanística de la obra que se pretende declarar sobre la misma. Sin embargo, de dicha mención en la descripción no puede desprenderse que se haya hecho constar dicha rectificación superficial...”

Con estas manifestaciones pretende el Registrador de la Propiedad alterar la realidad documental existente, puesto que esta parte solicitó una certificación registral de la finca objeto de este procedimiento en el que en ningún momento se hace constar lo que indica el Registrador. Además, en la nota simple de la finca 11.559 constan inscritos los 246,57 metros cuadrados.

En ningún momento se hace referencia a que “puede originar una alteración de la superficie en la finca”.

Se aporta (...) certificación registral expedida por el Registrador de la Propiedad de Alberic, que indica lo siguiente:

“Urbana: Parcela de terreno solar, sita en Villanueva de Castellón, calle (...) Ocupa una superficie solar de ciento noventa y dos metros y cincuenta decímetros cuadrados. Linda: por el frente, con la calle (...) de su situación; por la derecha entrando, con la calle

(...); por la izquierda, con otra parcela que se segrega de la misma matriz y que se adjudica a E. A. F.; y por el fondo, con resto de finca matriz, que es rústica”.

En la inscripción 3.^a, de compra, se remite, en cuanto a la descripción de la finca, a la contenida en la inscripción 1.^a con la diferencia de que, según el documento presentado, tiene una superficie –según reciente medición y debido a que la calle con la que linda al Norte no tiene una anchura de 8,06 metros, sino de 6 metros, lo que se acredita mediante informe técnico municipal que se protocoliza en el título, expedido con fecha nueve de noviembre del año dos mil veintidós, por Doña R. L. M., Arquitecta Técnica Municipal del Ayuntamiento de Castelló/Villanueva de Castelló– de doscientos cuarenta y seis metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados –246.57 m²–”.

Se aporta (...) 4 nota simple expedida por el Registro de la Propiedad de Alberic, que indica lo siguiente:

“Urbana: Parcela de terreno solar, sita en Villanueva de Castellón, calle (...) Ocupa una superficie solar de doscientos cuarenta y seis metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados. Linda: por el frente, con la calle (...) de su situación; por la derecha entrando, con la calle de (...); por la izquierda, con otra parcela que se segrega de la misma matriz y que se adjudica a E. A. F.; y por el fondo, con el resto de finca matriz, que es rústica”.

Tercera. El Registrador alega que no se ha producido la rectificación del exceso de cabida ante la inminente declaración de obra nueva en la que debería volverse a tramitar el mismo expediente con el fin de evitar dobles notificaciones que encarecen los costes.

Además, manifiesta que “no se produce una doble inmatriculación sino que lo que existe es una duda sobre por donde ha de discurrir el lindero de la finca y cuál es la titularidad de la calle que linda con la misma”.

Pero lo cierto es que en el momento en que fue solicitada la rectificación de la cabida de la finca mediante el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la finca fue calificada y registrada. Prueba de ello (...) es una solicitud de certificación registral solicitada por D. A. M. P. y que esta parte dispone puesto que ha sido aportado como documento en contestación a la demanda de paralización de obra interpuesta por esta parte. Además, es de advertir que esta parte ya solicitó en enero de 2024 una certificación registral de dicha finca objeto de debate porque consideraba que existían irregularidades y se nos entregó una certificación registral que dista mucho de la que ahora disponemos en nuestro poder, puesto que en esta nueva certificación se detallan todos los datos de la finca en cuestión. Por tanto, entendemos que se nos ocultó información por parte del registrador de la propiedad. En dicha certificación registral consta lo siguiente:

“...documento de fecha 1 de agosto de 2023 expedido por Dña. María Hortensia Gómez Llácer Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, en el que, como titular registral/catastral de finca colindante con esta finca, presta su plena conformidad y consentimiento a la inscripción de esta finca con la descripción resultante de la rectificación ahora formalizada. Documento de fecha 3 de agosto de 2023, por Don E. J. G. F., Presidente de la Comunidad de Regantes (...), en el que como titular registral/catastral de finca colindante con esta finca, presta su plena conformidad y consentimiento a la inscripción de esta finca con la descripción resultante de la rectificación ahora formalizada.”

Entonces, ¿se practicó la rectificación registral con la nueva superficie o no? Porque de los documentos que obran en poder de esta parte consta perfectamente acreditado que el Sr. registrador de la propiedad de Alberic calificó e inscribió dicha finca, rectificando la superficie. Y todo ello se hizo a pesar de que no coincidía la superficie con los datos catastrales. No haciendo uso el Registro de la Propiedad de otros medios de prueba que permitieran una identificación cierta y real de aquello que se pretendía inscribir. Y es más, no comunicando dicha inmatriculación a mi representado como

colindante de la finca objeto de inscripción, por lo que, en ningún momento ha tenido opción de oponerse a dicha inmatriculación (...)

En este asunto concreto, como ya se manifestó en el expediente de subsanación por doble inmatriculación, la llamada Calle (...) es un solar cuya titularidad corresponde a mi representado y que se encuentra enclavado en la finca matriz tal y como se aportó documentalmente. La inclusión de un determinado bien en un plan urbanístico no supone por sí sola, ni atribución dominical del bien, ni privación de propiedad privada. Ni siquiera la inclusión de una calle en el inventario municipal y en el catastro acredita la titularidad pública del bien.

En este supuesto concreto, el registrador debió extremar la prudencia –sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías– para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones. Pues aparte de la incertidumbre que se desprende del historial registral de la finca (que siempre ha tenido una superficie de 192,5 m²), ni siquiera la certificación catastral contiene elementos que permitan concluir, con un cierto grado de garantía, que realmente haya un exceso de cabida puesto que a día de hoy continua existiendo la parcela con la superficie de 190 m² en el catastro, constando un informe de validación de parcelario catastral “negativo” en la que se indica que “la representación gráfica objeto de este informe, no respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente o no cumple los requisitos técnicos que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”.

Cuarta. Por todo lo anteriormente expuesto, consideramos que sí que existe una doble inmatriculación de la finca puesto que se accedió a registrar una rectificación de superficie cuya ampliación corresponde en propiedad a mi representado.

Ha negado el Registrador de la Propiedad la inscripción de dicha finca de 246.57 m² cuando lo cierto es que consta debidamente inscrita. Y ahora pretende instar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tras la presentación de documentación de declaración de obra nueva porque ahora “tiene dudas sobre los linderos”, dudas que no tuvo en el momento de inscribir la compraventa con los metros añadidos».

IV

El registrador de la propiedad accidental de Alberic emitió informe el día 23 de abril de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 9, 10, 103 bis y 199 y 209 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de septiembre y 20 de octubre de 2020, 10 de mayo y 29 de noviembre de 2023 y 9 y 30 de enero de 2024.

1. En el presente caso, mediante instancia privada se solicita el inicio de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la doble o múltiple inmatriculación, por entender que se ha producido una doble inmatriculación, en cuanto 54,07 metros cuadrados entre las fincas 4.899 del término de Vilanova de Castelló, propiedad del recurrente. y la finca registral 11.599 del citado término municipal.

2. Presentada dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad de Alberic, es objeto de calificación negativa, pues a juicio del registrador no se ha producido el supuesto de hecho básico que determinar la aparición de una doble inmatriculación, como apertura de más de un folio registral a una misma finca, puesto que el exceso de cabida, cuya inscripción origina el exceso de cabida, según la recurrente, no se ha

inscrita, según el registrador, puesto que no se han cumplido los requisitos legales para ello y un informe municipal carece de la virtualidad suficiente para rectificar la descripción, haciéndose constar la existencia del informe municipal para poder calificar posteriormente la legalidad urbanística de la parcela y de la obra nueva, que se iba a declarar sobre la finca de modo inminente, acordándose con el presentante del título la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando se solicitara la inscripción de la obra nueva, para evitar duplicidad de requisitos y encarecimiento de costes.

3. Contra dicha nota de calificación recurre el titular registral, alegando en su escrito de interposición del recurso que dicho exceso de cabida sí se ha inscrito, aportando una certificación registral por él solicitada, una nota simple de la que resulta que la finca tiene la superficie que resulta del exceso y otra certificación que solicitó el titular de la finca 11.599, que consideran que es más completa que la suya, por lo que entiende que el registrador ha ocultado información.

4. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente para subsanar la doble inmatriculación dispone el artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria: «Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

De ello se deduce, a «contrario sensu», que, si aprecia que no se ha cumplido el requisito objetivo de la doble inmatriculación, es decir, la inmatriculación de una sola franja de terreno en dos folios registrales diferentes, puede denegar el inicio del expediente. En este sentido, así se ha pronunciado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 10 de octubre de 2019, 3 de septiembre de 2020 y 10 de mayo de 2023, las cuales declararon que puede el registrador rechazar el inicio del expediente si, de la documentación aportada por el promotor, no se desprende en modo alguno la existencia de una doble inmatriculación, motivando suficientemente su negativa.

5. La actuación del registrador es, por tanto, correcta, pues como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 30 de enero de 2024, el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si, tras las investigaciones pertinentes, concluye el registrador que no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente. Por lo que, en el presente caso, procede analizar si la negativa del registrador está suficientemente motivada.

6. El registrador entiende que la inscripción de la rectificación de superficie no se ha producido porque la inscripción del exceso de cabida no se ha practicado al no haberse cumplido los requisitos legales para ello, puesto que no se ha inscrito la georreferenciación ni se ha tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El defecto, tal y como ha sido formulado, debe ser confirmado. En este sentido, como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015 declaró que, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas pueden sintetizarse en tres grandes grupos: «(...) Y, finalmente [están] los [medios] que persiguen, y potencialmente

permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias de inferiores como superiores al 10 % de 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 [de la Ley Hipotecaria], 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 [ambos de la Ley Hipotecaria], que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria».

7. Siendo la superficie inscrita de 192 metros cuadrados y la diferencia entre la superficie que se pretende inscribir y la que figura en el Registro, que es de 54,07 metros cuadrados, superior al 10 % de la cabida inscrita, el único modo de hacer constar esa rectificación de superficie es la tramitación de uno de esos dos expedientes del artículo 199 o del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, que en el presente caso no se han tramitado, pues no se ha inscrito la georreferenciación, ni se han hecho constar las coordenadas de georreferenciación que conforman el perímetro de la finca, puesto que la superficie de la finca viene determinada por la georreferenciación y al no estar inscrita, no se puede entender inscrita tampoco la superficie, puesto que viene determinada por la georreferenciación.

8. Como prueba de ello, la finca se inscribe como no coordinada gráficamente con el Catastro. Además, no se inscribe la referencia catastral de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca 11.599 de Vilanova de Castelló, que tiene por referencia catastral: 4790349YJ1248H0001DX, con una superficie de 190 metros cuadrados, frente a los 246,57 metros cuadrados que resultan de la georreferenciación alternativa incorporada al título de compraventa citado, cuya inscripción se solicitó. Por ello, no se dan los criterios de identidad del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, para declarar la referencia catastral correspondiente, ni tampoco está la finca coordinada gráficamente con el Catastro. Y no lo está porque no se ha inscrito su georreferenciación, pues no consta en la inscripción tercera de compraventa ni el código seguro de verificación identificador de la georreferenciación de la finca, ni las coordenadas de georreferenciación acreditada que conforman la geometría de la finca, por lo que no se extiende el principio de legitimación registral sobre la ubicación y delimitación geográfica de la finca 11.599. Tampoco en el acta de inscripción del derecho se hace constar la expresión «previa rectificación de la descripción de la finca», lo que implica que la rectificación de cabida no se ha inscrito, por no inscribirse la georreferenciación.

9. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 20 de octubre de 2020, la eventual perturbación o invasión que una finca pueda sufrir por una obra efectuada en finca colindante es una situación puramente física que nada tiene que ver con la situación patológica, puramente registral, de la doble inmatriculación. Será cuando, en su caso, se pretenda inscribir esa obra nueva en el Registro cuando, a través de la georreferenciación de la misma, se podrá comprobar si efectivamente se extralimita e invade la finca colindante. En el presente caso, la rectificación descriptiva resulta de una modificación de la alineación de la calle, según el informe del Ayuntamiento. Ello modifica la realidad física de la finca, por lo que, no habiéndose presentado el título administrativo adecuado para rectificar dicha situación, no se tramitó el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo conveniente su tramitación al solicitarse la inscripción de la declaración de obra nueva, cuando el Ayuntamiento acredite con la correspondiente licencia la legalidad de la parcela urbanística sobre la que se pretende inscribir la declaración de obra, y pueda presentar también los títulos en virtud de los cuales procede a la expropiación o recepción de la cesión a viales, que van a integrar la calle (...)

10. Por ello, la actuación del registrador de proceder a la tramitación del expediente, cuando se solicite la inscripción de la declaración de obra nueva, no solo es

ajustada a derecho, sino que es conveniente, dadas las circunstancias del caso, en que no se ha inscrito su georreferenciación, que es la que determina su superficie. Dicha actuación fue aceptada por el titular registral de la finca 11.599, a quien se comunicó previamente y que no recurrió la calificación registral, en cuya nota de despacho se indicaba que la finca no estaba coordinada gráficamente con el Catastro y no se había hecho constar la referencia catastral. Y como consecuencia de ello, también es ajustada a derecho la nota de calificación recurrida, al entender el registrador que la rectificación de superficie no se produjo, aunque se hizo constar el informe municipal y los dos informes por los que el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica no se oponían a la nueva geometría resultante de la finca, sin embargo ello se hizo para una mejor fundamentación de la calificación de la solicitud de inscripción de la obra nueva, puesto que no fueron notificados los colindantes catastrales y registrales de la finca objeto del expediente.

11. Respecto a la afirmación de la recurrente cuando declara en su escrito de interposición del recurso que el registrador oculta información, no se considera que ello haya sido así. En la instancia de petición de publicidad registral del recurrente de 8 de enero de 2024, se solicita una certificación literal descriptiva de la finca. Y se relaciona todo lo relativo a la descripción de la finca, reproduciendo literalmente la descripción de la inscripción 1.^a, y en relación a la 3 se añade: «con la diferencia de que, según el documento presentado, tiene una superficie –según reciente medición y debido a que la calle con la que linda al Norte no tiene una anchura de 8,06 metros, sino de 6 metros, lo que se acredita mediante informe técnico municipal que se protocoliza en el título, expedido con fecha nueve de Noviembre del año dos mil veintidós, por Doña R. L. M., Arquitecta Técnica Municipal del Ayuntamiento de Castelló/Villanueva de Castelló–, de doscientos cuarenta y seis metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados –246,57 m²–».

Es decir, dicha medición resulta del informe municipal incorporado a la escritura, que se menciona en el asiento, pero no del Registro. Si no se hace referencia a los escritos del Ayuntamiento y de la Comunidad de Regantes sobre su consentimiento a la rectificación de la descripción de la finca es, precisamente, porque la misma no se ha inscrito, porque se consideró más conveniente tramitarla en la inscripción de la declaración de obra nueva. Y se expide la certificación a la vista de lo solicitado por el peticionario.

12. En la instancia de fecha 26 de marzo de 2024 el titular registral de la finca 11.559 solicita certificación literal de la inscripción 3.^a, y en ese sentido se expidió. La de la recurrente es una solicitud de certificación literal descriptiva de la finca y eso es lo que se certificó los aspectos relativos a la descripción de la finca, resultantes del Registro.

13. El contenido de la certificación registral depende de lo solicitado, siendo el registrador, tras calificar el interés legítimo, quien determina el contenido de la certificación la certificación. Por lo que ninguna información se ha ocultado por parte del registrador, quien ha emitido la publicidad registral según lo solicitado por los distintos peticionarios de la misma, en la instancia. En la certificación registral expedida a instancia del titular registral consta lo siguiente «(...) documento de fecha 1 de agosto de 2023 expedido por Dña. María Hortensia Gómez Llácer Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Villanueva de Castellón, en el que, como titular registral/catastral de finca colindante con esta finca, presta su plena conformidad y consentimiento a la inscripción de esta finca con la descripción resultante de la rectificación ahora formalizada. Documento de fecha 3 de agosto de 2023. por Don E. J. G. F., Presidente de la Comunidad de Regantes (...), en el que como titular registral/catastral de finca colindante con esta finca, presta su plena conformidad y consentimiento a la inscripción de esta finca con la descripción resultante de la rectificación ahora formalizada». Y ello es conforme con la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 9 de enero de 2024, cuando declara que ante una solicitud de publicidad formal, tres son los aspectos que debe calificar el registrador: en primer lugar, si procede o no expedir la

información solicitada, atendida la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, si existe interés legítimo en el solicitante; y en tercer lugar, qué datos y circunstancias del historial registral de la finca puede incluir o debe excluir de la información.

14. La recurrente se plantea si se practicó la rectificación registral con la nueva superficie o no. Considera que el registrador de la Propiedad de Alberic calificó e inscribió dicha finca, rectificando la superficie a pesar de que no coincidía la superficie con los datos catastrales y sin comunicar dicha inmatriculación al colindante de la finca objeto de inscripción. por lo que, en ningún momento ha tenido opción de oponerse a dicha inmatriculación.

Sin embargo, esto no es así, como ya se expresó en la nota de calificación, porque no se cumplieron los requisitos legales para ello, los cuales deberían ser conocidos por la letrada recurrente.

15. En cuanto a la colindancia alegada, no resulta del contenido del Registro.

La recurrente considera que es colindante de la finca 11.559 de Vilanova de Castelló, por ser propietario de la finca 4.899, invocando que el exceso de cabida, que entiende se ha inscrito en la finca 11.559, se ha hecho disminuyendo la superficie de su finca. Del contenido del Registro resulta que la finca 4.899 es una finca rústica en cuya inscripción primera figura como lindero sur las tierras de don A. M., doña M. A. y don M. S., brazal (...) en medio.

Dicho linde podría ser, siempre con el brazal (...) en medio, la finca 4.847 de I. o M. A. V., según la inscripción primera de segregación, dada la coincidencia de los nombres que identifican el lindero personal y el lindero fijo, que es al norte el Brazal (...), según la inscripción segunda.

De ser así, resulta que la finca 4.899 y 4.847 no fueron colindantes. De la finca registral 4.899 se segrega la 10.400. De la finca registral 4.847 se segrega la finca 11.559. De ello se concluye que las fincas 4.899 y la finca 10.400 no han colindando nunca con la 4.847, ni por ende con la 11.559, puesto que siempre tuvieron el brazal (...) en medio.

De ahí que sea la Confederación Hidrográfica la que debe consentir la nueva geometría de la finca, junto con el Ayuntamiento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 10 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.