

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15703 *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Adra, por la que se rechaza inscribir la georreferenciación y considerable aumento de superficie de una finca que se formó por segregación de otra.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Merlos López, notario de Berja, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Adra, doña Ana María Rodríguez López, por la que se rechaza inscribir la georreferenciación y considerable aumento de superficie de una finca que se formó por segregación de otra.

Hechos

I

Mediante acta de notoriedad de exceso de cabida autorizada el día 5 de diciembre de 2024 por el notario de Berja, don José Luis Merlos López con el número 1.338 de protocolo, se declaraba la notoriedad pretendida, consistente en una nueva descripción registral de la finca número 24.885-bis del término de Adra, que tenía una superficie inscrita de 192 metros cuadrados, y a la que ahora se le asignaba una superficie de suelo de 1.505,73 metros cuadrados resultante de la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Adra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación desfavorable.

Calificado el precedente documento, que tuvo entrada número 108/2025 y asiento de presentación 56/2025, la Registradora de la Propiedad que suscribe, conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado no practicar las operaciones registrales solicitadas con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1.º Se presenta a las once horas y treinta y dos minutos del día dieciséis de enero del corriente, acta de notoriedad de exceso de cabia [sic] remitida telemáticamente por el notario don José Luis Merlos López, en la que consta como presentante E. F. M., autorizada en la notaria de Berja, por dicho notario, el día cinco de diciembre del año dos mil veinticuatro, protocolo número 1338/2024; Aportada el 17 de febrero por E. F. M. copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto junto con Acta de Requerimiento Inicial autorizada por el mismo notario el día 23 de abril de 2024, número 464 de protocolo y escritura de donación autorizada por el mismo, el día 8 de febrero de 2014, número 148 de protocolo

2.º En la referida acta se declara la notoriedad pretendida consistente en una nueva descripción registral, a requerimiento de su titular registral, doña Encarnación Cabrera

Fernández, quien es dueña del pleno dominio y con carácter privativo de la finca registral 24.885-Bis del término de Adra, la cual, a consecuencia de este procedimiento, quedaría con la descripción siguiente:

“Urbana.—Casa de una sola planta, con fachada carril de paso de dos metros de ancho que le separa del camino (...) Sita en la Cañada de (...) correspondiente al término de Adra. —La vivienda cuenta con un patio de acceso, huerto y ensanches, ocupando todo una superficie de mil quinientos cinco metros con setenta y tres decímetros cuadrados (1.505,73 m²) que corresponden: A la vivienda ciento setenta y un metros con cincuenta y un decímetros cuadrados (171,51 m²). —Al patio de acceso a la vivienda cincuenta y ocho metros con noventa y seis decímetros cuadrados (58,96 m²) — Al huerto y ensanches alrededor de la vivienda y el patio de acceso, mil doscientos setenta y cinco metros con veintiséis decímetros cuadrados (1.275,26 m²). Los linderos según el Catastro Inmobiliario, con arreglo a los cuales se solicita la inscripción, son los siguientes: Norte: calle (...) (espacio sin atribución de titularidad en Catastro), Sur y este: referencia catastral 9801701VF9790B0001RS; polígono 29 parcelas 79, 80 y 81, y Oeste: con parte de la propia referencia catastral 9800401VF9790B0001PS y polígono 29, parcela 90011 (camino [...]) previo carril de dos metros.

3.º Para llevar a cabo la pretendida rectificación, se incorpora la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa elaborada por el Arquitecto Técnico, D. N. A. S. R., colegiado (...) de Almería, cuya firma considera legítima el Notario autorizante. A dicha georreferenciación alternativa, se acompañó el plano correspondiente, así como también el informe de validación gráfica.

4.º Sin embargo, consultado el historial registral de la finca 24.885-Bis se observa que su descripción literal es la siguiente:

Urbana: Casa de una sola planta, con fachada al Este, con un carril de paso de dos metros de ancho que le separa del Camino (...) Sita en la Cañada (...) de Adra. Mide lo edificado ciento veinte metros cuadrados y el resto hasta ciento noventa y dos, o sea, setenta y dos metros cuadrados destinados a patio y caminos. Linda: izquierda y fondo, finca matriz y derecha, carril de dos metros que separa del camino (...)

5.º Es por ello, por lo que con fecha 31 de mayo de 2024 y con ocasión del asiento 1375 del Diario 204, a requerimiento del Notario autorizante, se practica la anotación letra A y se expide la certificación comprendida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203 del mismo cuerpo legal en el que se certifica de la finca objeto de este expediente, de los posibles colindantes registrales y se realizan someramente las siguientes advertencias sobre las dudas, procedencia y falta de identidad de la presente rectificación en los siguientes términos literales:

Se advierte expresamente de que existen dudas sobre la identidad de la finca objeto de este expediente puesto que se aprecia una falta de correspondencia entre la descripción registral y la representación gráfica aportada entendiendo por parte de esta Registradora que existen dudas más que fundadas de que a través del mismo no se está procediendo a la mera rectificación de un dato erróneo sino que se está alterando realmente la realidad física exterior que altera radicalmente su descripción registral. Ello es así, en base a los siguientes motivos:

a) En cuanto a los linderos: se produce un cambio de linderos fijos a personales que se produce en todos sus vientos puesto que la finca lindaba a la izquierda y fondo con la finca matriz y a la derecha con un carril y ahora linda al norte con una calle (desapareciendo los linderos personales [sic]), sur y este linderos personales y a la izquierda aparecen nuevos linderos personales.

b) además llama la atención que el lindero totalmente afectado, esto es, la parcela 800401VF9790B0001PS se encuentre en investigación.

c) de otra parte, existe una magnitud de un exceso de cabida totalmente desproporcionado teniendo la finca en Registro 192 metros, en Catastro 230 y ahora comprende una cabida de 1275,26 metros cuadrados;

d) y muy especialmente que se altera radicalmente su perímetro y su realidad física al abarcar ahora una zona de huerto anteriormente inexistente en su descripción literal pasando de tener una zona aproximada de 72 metros cuadrados destinados a un patio y caminos a tener ahora la vivienda un patio de acceso, huerto y ensanches alrededor de la vivienda y el patio de acceso de 1275,26.

Por todo ello, unido a que se han realizado diversas operaciones de modificación de entidades hipotecarias en dicha zona, confirmado además por el cambio tan drástico respecto a la forma,imetría y superficie de la misma, nos podría llevar a la conclusión de que con la registración de este exceso de cabida se está produciendo un intento de aplicar el folio de esa última una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional que no encubre más que negocios jurídicos traslativos que que [sic] deben acceder al Registro a través de los requisitos legales y registrales [sic] correspondientes.

Y se añade a continuación: no obstante, siguiendo la línea marcada por la DGSFP, se expide la presente certificación con la finalidad de que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad anteriormente expuestas (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

6.º Expuesto todo lo anterior, previa calificación jurídica del documento notarial presentado, junto con su acta de inicio y su documentación complementaria, así como consultados los antecedentes de este Registro, se observa que, dado que no se han aportado en el acta final pruebas o documento aclaratorio alguno que puedan disipar las dudas anteriormente expuestas, los siguientes defectos subsanables:

Fundamentos de Derecho.

Primero: A partir de reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y que además puedan obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices son los contemplados en el artículo 199 o en el artículo 201.1 (Res. 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril, 23 de mayo y 30 de junio de 2016).

Segundo: Ahora bien, la registración de un exceso de cabida (entendido en un sentido amplio), como se ha señalado reiteradamente, (entre otras en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016,) sólo 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 descripción que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en su registración originaria; Así que, fuera de esta hipótesis, habrá que acudir al cauce legal apropiado (como por ejemplo 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, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción rectificativa declarada.

Tercero: Sin embargo, es también cuestión reiterada que dichas dudas deben expresarse en la nota de calificación y que las mismas no deben ser arbitrarias, genéricas, o meramente temerarias, sino que deben estar fundamentadas debidamente.

Lo que resulta claro es que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro.

Cuarto: En el presente caso, el procedimiento elegido para lograr la alteración de la descripción de la finca 24885/Bis ha sido el procedimiento notarial contemplado en el artículo 201 y, es por ello que, al tiempo de expedirse la certificación solicitada en el acta de inicio a través del asiento 1375 del Diario 204 de operaciones, se advirtió de las pertinentes dudas de identidad anteriormente mencionadas.

Así, en cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, de la conjugación de lo dispuesto en el artículo 201 y el artículo 203, se ha podido entender por parte de la Registradora que suscribe que podrían ocurrir [sic] o sobrevenir un cambio en las circunstancias o datos que no se habían tenido a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). Y es por ello que, como ya señaló la DGSJFP en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita). Sin embargo, si bien se han llevado a cabo las pertinentes investigaciones y afirmaciones por parte del Notario autorizante en el acta de conclusión, las dudas en el presente procedimiento sobre la identidad de la finca siguen estando presentes, por lo que la rectificación de la descripción de la finca en los términos solicitados con la consiguientes [sic] inscripción de su representación gráfica alternativa, no puede prosperar, manteniéndose las dudas de identidad en los términos siguientes.

En cuanto a las dudas procedente de sus linderos: se encuentra en íntima conexión con el hecho de que la finca proceda por segregación. Así, los linderos con los que, según Registro, cuenta la finca son: izquierda y fondo, finca matriz; derecha carril de dos metros que separa del Camino (...). Si bien, los linderos ahora propuestos son los siguientes: Los linderos según el Catastro Inmobiliario, con arreglo a los cuales se solicita la inscripción, son los siguientes: Norte: calle (...) (espacio sin atribución de titularidad en Catastro), Sur y este: referencia catastral 9801701VF9790B0001RS; polígono 29 parcelas 79, 80 y 81, y Oeste: con parte de la propia referencia catastral 9800401VF9790B0001PS y polígono 29, parcela 90011 (camino [...]), previo carril de dos metros. Con lo cual, el único lindero que se mantiene es el lindero oeste: carril de dos metros que separa del camino (...).

En cuanto a los restantes linderos hemos de evidenciar que, si bien en la oportuna expedición de certificación se dijo que se cambiaba de linderos fijos a personales, lo cierto es que lo que se quería decir en cuanto a sus linderos izquierda y fondo (o sur y este) es lo siguiente: la finca objeto de este procedimiento procede por segregación de otra finca, la finca 16.211 y ésta a su vez procede por segregación de otra mayor, la finca matriz 3108 de la cual se han segregado diferentes porciones cercanas. De ahí que linde a la izquierda y fondo con la finca matriz. Como es doctrina reiterada de nuestro centro directivo, el hecho de que la finca proceda por segregación no es suficiente para albergar dudas, si bien en el presente caso resulta especialmente relevante e íntimamente conexionado con sus linderos, observando que la finca lindaba a la izquierda y fondo con la finca matriz y ahora linda al sur y este con la referencia catastral 9801701VF9790B0001RS; polígono 29 parcelas 79, 80 y 81.

Pues bien, consultados los asientos de este Registro, se observa que, casualmente, existe pendiente de tramitación sobre otra finca registral, la finca 16.215 un procedimiento de rectificación descriptiva [sic] ante otro Notario Don Luis Bravo López, bajo el asiento 652/2024. En el referido expediente, se dice que la finca 16.215 se corresponde con la referencia catastral 9801701VF9790B0001RS; polígono 29 parcelas 79, 80 y 81 con la cual no se aprecia identidad, si bien, consultado su historial registral, se observa que la misma procede por segregación de la finca registral 3108 (igual que la finca de este expediente). Por tanto, se pueden evidenciar que si la

finca 24885/bis procede por segregación de la 16211 y esta a su vez de la 3108 y la finca colindante al sur, esto es, la 16215 también procede por segregación de la 3108, si ambas fincas procede por segregación de 3108 y existe una porción intermedia entre ambas, existen dudas que con la presente operación rectificativa se pretenda inscribir en este Registro otra porción segregada de la finca 3108 que nunca tuvo al Registro. Es por ello por lo que la finca, se dice, que linda al Sur con la finca matriz y hoy tenemos, en cambio, como lindero al sur una parcela que, casualmente se encuentra en investigación (no apareciendo la titularidad de nadie) y que a su vez, como ahora se dirá, la parcela intermedia, que linda al sur y que se encuentra en investigación es la que, casualmente, se encuentra totalmente afectada.

En cuanto al hecho de que la finca procede por segregación: si bien no es motivo suficiente, también es revelador, en relación con lo anterior, de que puedan existir dudas identidad puesto que según los asientos del Registro por nota al margen de la finca 16.211 consta que se segregó solo una porción de terreno con una casa en su interior que: mide lo edificado 120 metros [sic] cuadrados y el resto hasta ciento noventa y dos, o sea, setenta y dos metros cuadrados destinados a patios. Sin embargo, lo que ahora se pretende inscribir sería lo siguiente “La vivienda cuenta con un patio de acceso, huerto y ensanches, ocupando todo una superficie de mil quinientos cinco metros con setenta y tres decímetros cuadrados (1.505,73 m²) que corresponden: A la vivienda ciento setenta y un metros con cincuenta y un decímetros cuadrados (171,51 m²). –Al patio de acceso a la vivienda cincuenta y ocho metros con noventa y seis decímetros cuadrados (58,96 m²) –Al huerto y ensanches alrededor de la vivienda y el patio de acceso, mil doscientos setenta y cinco metros con veintiséis decímetros cuadrados (1.275,26 m²). Por tanto, en este caso, el hecho de que la finca proceda por segregación de otra finca inscrita, determinando en su día con exactitud su configuración física, descripción y linderos, tanto de la finca objeto de este expediente como de su resto es un indicio más para poder rechazar su inscripción.

En cuanto a la magnitud del exceso de cabida, si bien es cierto, que por sí sólo no pueden ser motivo suficiente para denegar la inscripción, en el presente caso, como ha declarado la Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 1 de marzo de 2023, están justificadas las dudas del Registrador fundadas en el hecho de proceder de segregación la finca objeto del expediente y en la gran desproporción superficial (Resolución 19 febrero de 2024). En el presente caso, procediendo la finca por segregación y constando la finca inscrita en Registro con una cabida de 192 metros supondría admitir un exceso en 1083 metros pasando de los 192 metros cuadrados inscritos a tener los 1505,73 que pretenden. A tal efecto, podría entenderse como algo racionalmente proporcionado, el hecho de que se solicitara la inscripción de la representación gráfica conforme a Catastro y con la parcela catastral 9804001VF9790D0001FU con la cual se puede apreciar cierta identidad, puesto que cuenta con 230 metros cuadrados de superficie gráfica y 188 de superficie construida.

En cuanto al hecho de que toda la parcela afectada se encuentre en investigación, hay que tener en cuenta que siguiendo la línea marcada por la DGSJFP en su resolución de 31 de mayo de 2021, se ha procedido correctamente a efectuar la pertinente publicación en el Boletín Oficial del Estado. Sin embargo, no debemos de olvidar que a través del presente expediente canalizado a través del conducto notarial del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se pretende la inscripción de una rectificación descriptiva y la consiguiente inscripción de una base gráfica georreferenciada alternativa, con los consiguientes efectos señalados en el artículo 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Este procedimiento, junto con el del artículo 199, son procedimientos especialmente cualificados, que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el “Boletín Oficial del Estado”, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo

para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Garantía, la de notificación a colindantes, que, en este caso, podría verse menoscabada, por el hecho de que la parcela que se pretende ahora englobar en la finca registral 24885/bis se encuentre “en investigación”, sin notificación personal alguna.

Finalmente, en cuanto al argumento de que se produce una alteración de su perímetro y su realidad física es fácil observar que en el presente caso se pretende incorporar una zona de huerto inexistente en la descripción literal de la finca. Así, la finca registral 24.885/Bis en su descripción literaria cuenta con un patio y zona de acceso que contaba con una superficie de 72 metros cuadrados sin que se describiese la existencia de una zona de huerto. Sin embargo, ahora se incorpora una nueva zona denominada de “huerto” y que consultada la Sede de Catastro así como PNOA se observa que se encuentra esa zona huerto precisamente en la zona fondo o sur y que cuenta nada más y nada menos con un total de 1.275,26 metros cuadrados que, en su día, desde el año 77 y hasta ahora parece ser que han pasado desapercibidos en las distintas operaciones registrales que se han llevado a cabo sobre la finca y que, verdaderamente son, bajo el prudencial criterio de esta Registradora, los que se pretenden agrupar/ agregar a la finca objeto de este expediente.

Por todo lo anteriormente expuesto, unido a que se han realizado diversas operaciones de modificación de entidades hipotecarias en dicha zona (...), confirmado además por el cambio respecto a la forma,imetría y superficie y linderos de la misma, nos podría llevar a la conclusión de que con la registración de este exceso de cabida está produciendo un intento de aplicar el folio registral de la finca 24885/bis una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional que no encubre más que negocios jurídicos traslativos que deben acceder al Registro a través de los requisitos legales y registrales [sic] correspondientes acompañado del cumplimiento de las obligaciones de índole fiscal.

Acuerdo.

Suspender la práctica de los asientos solicitados en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación conforme los artículos 322 y 323 de la LH.

Notifíquese por la presente al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación desfavorable podrá: (...)

La Registradora. Fdo. Dña: Ana María Rodríguez López. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Rodríguez López, Registradora titular de Registro de la Propiedad de Adra a día diez de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Luis Merlos López, notario de Berja, interpuso recurso el día 10 de abril de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho:

Apoyan éstos, en contra de la calificación recurrida, lo siguiente:

a) La Registradora condensa en el fundamento de derecho cuarto de su calificación, la motivación en virtud de la cual deniega la inscripción. Por tanto, ese fundamento de derecho será el que centrará primordialmente nuestra atención.

b) El punto de partida deben ser las dudas sobre la identidad de la finca que la Registradora destaca en la certificación expedida (asiento 1375 del Diario 204). Pues bien:

i) En cuanto a los linderos, es de destacar la forma tan escueta y poco precisa en que constan registrados en relación a la registrad 24.885/bis. De hecho, ni siquiera consta el frente. Precisamente a través de los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria, trata de conseguirse la concordancia entre el Registro y la realidad física extrarregistral. Y el procedimiento elegido, el del art. 201 LH, es el más adecuado para ello, puesto que a través del mismo no sólo se determina correctamente la superficie, sino también el resto de los elementos descriptivos de la finca, entre otros, los linderos.

Por ello, los linderos no se cambian “porque sí”, sino que se ajustan a la correcta descripción actualizada de la finca. Al norte linda con una calle: no es algo que se esté cambiando, sino que no constaba en el Registro y ahora queda aclarado. Los linderos personales, “no desaparecen”, como erróneamente manifiesta la Registradora, sino que, desde la fecha de la última inscripción, hasta hoy, pueden haber cambiado (ya sea, por ejemplo, por una venta o por una herencia). Por ello, para evitar dicho inconveniente, por este fedatario se utiliza la numeración de la referencia catastral, o se cita el polígono y parcela para las rústicas. Ya se cite de una manera u otra, la referencia catastral o el polígono y la parcela, corresponderán “a alguien”. Por lo tanto, no se están cambiando los linderos personales. Como tampoco el carril de dos metros, que sigue existiendo y así figura en la descripción actualizada de la finca.

ii) A la Registradora le “llama la atención” que la parcela con referencia catastral 800401VF9790B0001PS, se halle en investigación. Precisamente a través del procedimiento puesto en marcha, puede aclararse no solamente la correcta descripción de una finca para que así figure en el Registro de la Propiedad, sino también en el Catastro Inmobiliario. Cumpliendo todos los requisitos, y en particular, el de la notificación a linderos, puede aclararse la concreta situación y características de una finca, y clarificando su titularidad. No puede achacarse al promotor del procedimiento del art 201 LH. La falta de determinación de datos catastrales, que puede estar motivada en hechos que aquél no ha provocado.

iii) La cuestión relativa a la magnitud del exceso, se encuentra ampliamente aclarada por la DGSyFP en múltiples resoluciones (por ejemplo, de 17-11-2015, 22-4-2016, 23-5-2016 y 30-6-2016 entre otras), cuya doctrina se tiene aquí por reproducida para, de nuevo, evitar innecesarias reiteraciones.

iv) La Registradora afirma que “se altera radicalmente su perímetro y su realidad física...”, que hay un “cambio tan drástico respecto a la forma, pirometría, superficie de la misma”... Si la finca no tenía inscrita su base gráfica, ¿cómo puede saber “físicamente” la Registradora cuál es el concreto perímetro de la finca si no es a través de la representación gráfica georreferenciada alternativa? ¿cómo puede saber que se altera su realidad física si ésta no consta en el Registro más que a través de una escueta descripción literaria que data de hace casi cincuenta años?

Esto último debe relacionarse con la circunstancia de que es a partir de la década de 1.980 cuando se potencia sobremanera la institución del Catastro Inmobiliario como Registro Administrativo Fiscal con entre otros objetivos, la tributación de la “Contribución” (hoy impuesto de bienes inmuebles (IBI). Son numerosísimos los casos en que, ante la ausencia de dicho Registro Administrativo Fiscal, las escrituras y las inscripciones a las que éstas daban lugar, eran el único medio de control de la propiedad inmobiliaria, no accediendo fielmente al Registro de la Propiedad, como revela la práctica en zonas como aquella en que se enclava la finca que motiva el presente expediente, de marcado carácter agrícola.

v) Afirma la Registradora que “se han realizado diversas operaciones de modificación de entidades hipotecarias en dicha zona”. ¿A qué se quiere referir exactamente? ¿En qué medida ello obsta a la inscripción? En el momento de efectuar el requerimiento por parte del interesado (Protocolo 464/2.024, de 23 de abril), se incorporó

un documento gráfico extraído de la propia página “geoportal registradores”, no existiendo ninguna base gráfica inscrita o en trámite, ni relativa a la finca que motivaba el expediente, ni a ninguno de sus linderos. Tampoco figuraba ningún tipo de alerta. Ello revela que ninguno de los linderos estaba llevando a cabo actuación ninguna que conllevara inscripción de sus coordenadas al tiempo en que si se promovió sobre la registral 24.885/bis de Adra. Insistimos, veintitrés de abril de dos mil veinticuatro.

vi) Según la Registradora, todo lo anterior “nos podría llevar a la conclusión de que con la registración de este exceso de cabida se está produciendo un intento de aplicar el folio de ésta última una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional que no encubre más que negocios jurídicos traslativos que deben acceder al Registro a través de los requisitos legales y registrales correspondientes”. Se trata a juicio de este fedatario, de un adelanto ya de una calificación negativa, como efectivamente ha terminado recayendo, con independencia de las pruebas que se hayan podido practicar.

vii) Ha de traerse necesariamente a colación aquí, la doctrina de la Dirección General, cuando se pretende la inscripción de una representación gráfica, que por ejemplo recuerda la resolución de 5-8-2018:

“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 en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad 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 2-8-2.016, 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 13/2.015 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 LH, “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.

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.”

Relacionando esta doctrina del Centro Directivo con lo actuado por la Registradora, es de destacar aquí que, en nuestro caso, la calificación no expresa ninguno de estos supuestos, sino que, apoyándose, como luego se volverá, en dos hechos, la magnitud del exceso y que la finca procede por segregación, llega a la conclusión de que una zona incluida en la representación gráfica georreferenciada alternativa, se pretende agrupar/agregar –tampoco lo precisa–, a la finca objeto de este expediente. Por tanto, las supuestas dudas no están fundadas en lo que debe ser el núcleo del exceso de cabida: coincidir en todo o en parte con otra base gráfica inscrita, que no aquí no se da; ni con la

invasión del dominio público, que aquí no se da; no invadir fincas colindantes inmatriculadas, que aquí no se da; encubrir algún negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, que tampoco se da.

Es de destacar que en la calificación negativa no se indica con claridad cuál o cuáles son las fincas registrales inscritas perjudicadas con la inscripción pretendida. Si por la Registradora ni se citan estas fincas perjudicadas, debe convenirse, que no las habrá. Tampoco se expresan dudas de invasión del dominio público, como tampoco se expresó la necesidad de pronunciarse sobre la necesidad de notificar a la Administración Pública.

En el presente caso Registradora no expresa que de las bases gráficas consultadas se pueda alcanzar la conclusión a la que llega y que motiva la calificación negativa. Del cúmulo de herramientas puestas a su disposición, no se deriva ningún obstáculo que permita la inscripción pretendida, lo que resulta corroborado por la ausencia de oposición de todos los notificados.

Como se indicó por este Notario en su juicio de notoriedad y confirma la Dirección General en su doctrina, la descripción meramente literaria de las fincas, conlleva inevitablemente una imprecisión a la hora de determinar su coincidencia con la representación gráfica georreferenciada alternativa que pretende inscribirse. Ello no es debido necesariamente a errores del Registro, sino que puede derivarse de las descripciones contenidas en los títulos que acceden a aquél. Precisamente, a esta dinámica es a la que trata de poner coto la mencionada Ley 13/2.015.

En relación con las posibles oposiciones, éstas no han existido, sido objeto de correcta notificación todos los posibles interesados. Este hecho no es desvirtuado por la Registradora en ningún momento. Y es en este punto precisamente, el de la posible oposición al procedimiento, que de por sí no lo convierte automáticamente en litigioso, en donde la 13/2.015 centra gran parte de su atención. Aquí se puede adelantar una primera conclusión: si han sido notificados todos los posibles interesados, no ha habido oposición al procedimiento, ¿las dudas de identidad pueden fundamentarse en la magnitud del exceso, que la finca proceda por segregación o que uno de linderos tenga la titularidad catastral en investigación? La respuesta para este Notario, debe ser negativa.

A la vista de todo lo anterior, no puede estimarse que el juicio de identidad de la Registradora esté fundado en criterios objetivos y razonados. De hecho, lo está en criterios “reiterados” –magnitud del exceso y finca procedente por segregación– y expresiones genéricas: “...afirmaciones por parte del Notario autorizante...”; “...lo cierto es que lo que se quería decir en cuanto a sus linderos izquierda y fondo.”; “...causalmente existe pendiente de tramitación...””, parcela que casualmente se encuentra en investigación. Se tiene aquí por reproducida la doctrina de la Dirección General contenida en su resolución de 16-7-2.018, en cuanto a los extremos relativos a que la finca objeto del expediente proceda por segregación y 'a existencia de un lindero cuya titularidad catastral se halle “en investigación”. A pesar de que aquí se conecta este aspecto con el art. 47 de la ley 33/2.003 de 3 de noviembre, debe recordarse que partir de la RDGSGyFP de 31-5-2021, en estos casos el modo de proceder no es notificando al director general de Patrimonio, sino publicando en el Boletín Oficial del Estado. Y así es como aquí se ha procedido.

La misma resolución de 16-7-2.018 destaca algo que es totalmente aplicable aquí: “aunque, considerando la magnitud del exceso en el presente caso pudiera concluirse que concurre una nueva reordenación de terrenos, lo cierto es que no se plantea la calificación en estos términos y la motivación de la misma no puede estimarse suficiente toda vez que el motivo de la denegación se limita a expresar que la finca procede por segregación de otra inscrita, junto con otras, habiéndose producido operaciones de modificación de entidades hipotecarias sobre la finca resto, pero sin identificar las fincas registrales o parte de ellas que pudieran determinar que no estamos realmente ante un exceso de cabida...”

Si que apreció dudas en la identidad de la finca la resolución de 20-11-2019, en donde sí que se identificaban debidamente por la Registradora, la finca registral y el

Catastro afectado por la rectificación descriptiva que se promovía (art. 1992 LH). En la de 14-5-2.019 también se denegó la inscripción en base a la oposición de un colindante, por la existencia de una pretendida servidumbre, pues “no queda claro si la acequia y el posible paso constituyen una servidumbre en la que el titular del predio sirviente es el promotor del expediente del art. 199 LH, o bien dicha zona, denominada con poca precisión como ‘servidumbre’, no forma parte de la finca del promotor del expediente, lo que justifica la duda del registrador sobre el lindero”

Debe destacarse, cerrando la cuestión que concierne a las dudas de identidad de la Registradora en el presente caso, que al [sic] resolución de 31-5-2017, que resolvió un caso de cara a una inmatriculación –art. 205 LH– en donde el Registrador planteó la duda de la coincidencia de una finca inscrita, constando en el Registro la referencia catastral de la misma, ubicada en la misma calle y número de la que se pretendía inmatricular, con otra referencia catastral distinta. Se revocó la nota de calificación. En el presente caso, la referencia catastral de la parcela cuyo titular se encuentra en investigación, no se atribuye por la Registradora a ninguna finca inscrita, llamando únicamente la atención en cuanto a la imposibilidad de notificación personal, algo de lo que la parte promotora del expediente no es responsable.

A mayor abundamiento: en la resolución de 20-11-2019, se abordó un caso que guarda gran paralelismo con el presente, en el que se suspende por el Registrador el inicio de las actuaciones previstas en el art. 199 LH alegando dudas de identidad de la finca: por la entidad del aumento de superficie; por la procedencia de las fincas por segregación en el año 1987; existiendo dudas de que el exceso invada la finca resto; por alterarse la naturaleza de la finca de rústica a urbana en cuanto a parte de la finca; y por existir una posible invasión de dominio público aparente según Catastro. Se estimó el recurso y se revocó la nota de calificación del Registrador.

A fortiori: en la resolución de 23-6-2.016, la Dirección General también estableció que: “...la verdadera identidad (...) debe extenderse únicamente a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral...”. Ninguno de esos elementos resulta violentado en el exceso de cabida tramitado, a tenor de las pruebas practicadas por este fedatario.

b) En el segundo párrafo del fundamento de derecho cuarto, se contiene la afirmación por parte de quien califica que “podrían ocurrir o sobrevenir un cambio en las circunstancias o datos que no se habían tenido a la vista al tiempo de expedir la certificación”. A continuación, cita en apoyo de esa afirmación la resolución de 20-12-2.016. ¿A qué tipo de circunstancias o datos se refiere? Adolece de ambigüedad y falta de claridad tal afirmación.

Igualmente se califican de “pertinentes” las afirmaciones del Notario autorizante, aunque no se consideran suficientes para disipar las dudas de la Registradora. Nada más lejos de la realidad. No se trata de meras afirmaciones, sino de pruebas que se han practicado durante un período de más de seis meses, a lo largo de los cuales, se llega al convencimiento por este de Notario, de la notoriedad pretendida (véase el juicio de notoriedad del Protocolo 1338 de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro).

c) Los párrafos tercero y cuarto del fundamento de derecho cuarto, reiteran la cuestión de los linderos. En este caso, añade el matiz de que la finca proceda por segregación (de la finca 16.211, y ésta a su vez, también por segregación de la 3.108), algo que la Registradora no advirtió en el momento de expedir la certificación, que era el adecuado.

En el párrafo cuarto, quien califica va incluso más allá: se desdice de lo que se dijo en la certificación, y aclara lo que se quería decir en cuanto a sus linderos izquierda y fondo. Si se facilitan por el la Registradora unos datos que le constan en los libros y a los que el Notario no tiene acceso, a esos datos hay que estar. El Registrador y sólo el Registrador, es el que tiene los libros a su cargo. Si hay un error en la expedición de una nota simple, o de una certificación: el Registrador deberá responder por esa actuación, como hace el Notario cuando por ejemplo expide una copia. Esa información le constaba en los libros y si ahora se considera pertinente utilizarla en la calificación, pudo y debió

quien ahora califica utilizarla en la expedición de la certificación. Lo que no puede esgrimirse ahora es un dato conocido en el momento de expedir la certificación, que no salió a relucir en el momento que correspondía y que pretende usarse en el momento de la calificación.

No obstante; la propio Registradora reconoce que es doctrina reiterada de nuestro centro directivo, el hecho de que una finca proceda por segregación, no es suficiente para albergar dudas, lo que es totalmente compartido por este fedatario.

d) El párrafo quinto del fundamento de derecho cuarto, cita en varias ocasiones el término, “casualmente”. Lo hace en relación al hecho de que D. Luis Antonio Bravo López, Notario de Adra, esté tramitando otro procedimiento que afecta a la rectificación descriptiva de otra finca, la registral de Adra número 16.215.

Por este Notario se quiere llamar la atención de lo siguiente: al tiempo en que se expidió la certificación para el expediente por mí tramitado (asiento 1375 del año 2.024), el promovido por el señor Bravo López había causado el asiento 652/2024. Por tanto, el procedimiento sobre la finca registral 16.215 es anterior en el tiempo, al iniciado ante mí sobre la registral 24.885/bis. Sin embargo, no hay rastro de tal circunstancia en tres ámbitos donde pudo y debió figurar: ni en la nota simple informativa incorporada al acta de requerimiento inicial; ni en “geoportal”, que también fue objeto de incorporación a la misma acta de requerimiento; ni, sobre todo, en la certificación expedida que causó el asiento 1.375.

Si se deseaba por la Registradora que la cuestión relativa a que la finca procedía por segregación, fuese objeto de argumentación y aclaración para disipar las dudas de identidad que pudieran habersele generado, pudo y debió advertir de ello. Tampoco aclara la Registradora que ese asiento esté vigente, solo que está pendiente de tramitación. Si esto es así, no afirmándose la vigencia de ese asiento, y existiendo otro procedimiento terminado y presentado a calificación en el Registro de la Propiedad, éste es el que debe gozar de prioridad (art. 17 LH).

e) El párrafo sexto del fundamento de derecho cuarto, es reiterativo todo su contenido: la finca procede por segregación y así se hace constar por nota al margen de la finca de la que procede –16.211–. Lo que no se comparte en absoluto por este Notario, es la apreciación de que se hayan determinado con exactitud su configuración física, descripción y linderos. Y ello es así porque la descripción es en extremo sintética y carece de detalle, lo que se subsana con el expediente promovido por este fedatario. Es más, es la propia indeterminación que se deriva de la inscripción lo que, en su caso, genera las dudas.

Así dejando a un lado que la nota simple que se incorporó al acta de requerimiento y la certificación registral (asiento 1.375) destacan que: “el resto hasta ciento noventa y dos metros cuadrados (192 m²), o sea, setenta y dos metros cuadrados (72 m²), destinados a patio y caminos; y que sin embargo ese párrafo sexto del fundamento de derecho cuarto, dice: “destinados a patios”, se quiere destacar por este fedatario que en la práctica habitual, y tanto más cuanto más antiguos son los títulos que se manejan, se utilizan como sinónimos los términos “patio” y “huerto”. Ello es muy frecuente en una zona agrícola como la del Poniente Almeriense y que conforma el llamado “mar de plástico”, donde su ubica la finca motiva la calificación. En este ámbito es muy habitual que las inscripciones registrales reflejen descripciones en las que una vivienda tiene, por ejemplo, un celemín (trescientos catorce metros cuadrados (314 m²), destinado indistintamente a “patio” o “huerto”. Con ello se hace referencia a un espacio acotado, descubierto, que corresponde a la propiedad.

Esto último, resulta apoyado por la propia definición que, de ambos términos en el Diccionario de la Real Academia de Lengua, en donde la predomina la idea de acotamiento del espacio. Así dos de las acepciones de patio rezan en DRAE, así: “espacio cerrado con paredes o galerías, que en las casas y otros edificios se suele dejar al descubierto” y “espacio que media entre las líneas de árboles y el término o margen de un campo”. Por su parte el huerto se define por la misma institución como “terreno de corta extensión, generalmente cercado, en que se cultivan verduras, legumbres y árboles

frutales". Por tanto, no es de extrañar que se utilicen como sinónimos en la práctica cotidiana, notarial y registral.

f) En el párrafo séptimo del fundamento de derecho cuarto, se dice por la Registradora que si se aprecia cierta identidad si la el [sic] exceso de cabida se hubiese practicado sobre una parcela catastral –referencia 9804001VF9790D0001FU– puesto que cuenta con una superficie catastral de doscientos treinta metros cuadrados (230 m²), lo que califica de “racionalmente proporcionado”. No se trata de buscar una referencia catastral que encaje con la descripción que figura registralmente. Con el art. 201 LH, si se cumplen todos los requisitos en él contemplados, se trata de que acceda al Registro la realidad, que puede distar mucho de lo que figura registrado.

Arguye además la Registradora, de nuevo, que la finca procede por segregación y que el exceso presenta gran magnitud, argumentos que reconoce que no son suficientes con arreglo a la doctrina consolidada de la Dirección General y que han sido ya avanzados en el presente recurso.

g) En el párrafo octavo del fundamento de derecho cuarto, se centra la calificación en el hecho de que toda una parcela afectada se encuentre su titularidad catastral en investigación. La calificación adolece de coherencia: si se reconoce que se ha cumplido la notificación vía edicto a través del Boletín Oficial del Estado, de conformidad con la resolución de 31-5-2.021, ¿cómo puede alegarse que la notificación a colindantes podría verse menoscabada por la falta de notificación personan. También arguye la calificación que “podrían concluir en lo sucesivo en un conflicto judicial”. ¿Acaso no puede concluir en un proceso judicial, cualquier otra inscripción?

Se comparte con quien califica el deseo de evitar litigios y reducir en la medida de lo posible, la conflictividad. Pero no se comparte el que no se practique una inscripción cuando se han cumplido, con el mayor celo y fidelidad posibles, todos los requisitos legalmente exigibles.

También se comparte con quien califica la necesidad de tutelar los intereses de terceros afectados, ante todo, linderos. Y ello, entre otras vías, a través de la publicación de alertas gráficas registrales. ¿Estaban efectuadas las mismas al tiempo en que por este Notario se solicitaron la nota simple informativa o la certificación a que se refiere el art. 201 LH?

h) En el párrafo noveno del fundamento de derecho cuarto, el argumento empleado por la calificación, reitera la cuestión de la existencia de acceso y patio, existiendo ahora “un huerto”, que dice haber pasado desapercibido desde la inscripción del año 1.977. Pues bien, debe traerse a colación lo que ya se dijo de los términos “patio” y “huerto”.

Incorre en otra falta de coherencia la Registradora: si el valor del metro cuadrado rústico en esta zona es tan caro, ¿cómo es posible que haya pasado inadvertido desde al año 1.977? ¿Nadie lo ha reclamado desde entonces? La explicación puede resultar mucho más sencilla, a la vista de las pruebas practicadas a través del presente expediente: el padre de quien promueve la inscripción del exceso de cabida, adquirió la finca en el año 1977, con una descripción literaria en el Registro de Propiedad; éste la ha poseído de manera pública, pacífica y no controvertida desde entonces; y la hija -promotora del art. 201 LH- que recibe la finca por donación en el año 2.024, quiere que figure en el Registro de la Propiedad tal y como figura en la realidad extrarregistral. Por tanto, se trata de corregir un error descriptivo del Registro de la Propiedad tal y como se deriva de la doctrina del Centro Directivo, que se tiene aquí por reproducida, relativa a la registración de un exceso de cabida, y a la que alude la calificación en los tres primeros fundamentos de derecho.

No se comparte por este fedatario la afirmación de la Registradora de que “esa zona huerto la que se pretenden agrupar/agregar a la finca objeto de este expediente”. No aclara quien califica, en qué modo, resultaría perjudicada una finca inscrita a través del presente expediente, no siendo suficiente el argumento de la posible existencia de segregaciones no inscritas sobre la registral 3.108. Si esto último fuese objeto de admisión, ninguna operación de modificación de entidad hipotecaria podría llevarse a cabo. Y ello porque siempre se estaría corriendo el siguiente “riesgo”: procediendo una

finca por segregación, podría ser que hubiese más segregaciones no inscritas. Se ha de velar por lo que está inscrito y por lo que pretende inscribirse, cumpliendo para ello todos los requisitos previstos legalmente.

i) En el párrafo décimo del fundamento de derecho cuarto, a modo de conclusión, resume el juicio de calificación. Añade como dato nuevo aquí la calificación, y en apoyo de todo lo anterior, que “se han realizado diversas operaciones conflictivas y problemáticas de modificación de entidades hipotecarias en dicha zona (...)”. El que en una zona se hayan dado operaciones conflictivas y problemáticas, no hace de tal condición, “ipso iure”, a todas las demás que pretendan inscribirse y se ubiquen en la misma zona

Solicitud:

Se solicita de la Dirección General, admita este recurso y disponga, si procede y en base a los fundamentos de derechos anteriores, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro.»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de abril de 2025, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de febrero de 2022.

1. Mediante acta de notoriedad se declara que la finca registral 24.885-bis del término de Adra, que tiene una superficie inscrita de 192 metros cuadrados, tiene en realidad una superficie de suelo de 1.505,73 metros cuadrados resultante de la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa.

Previamente, al expedir la certificación solicitada para la tramitación del procedimiento notarial, la registradora ya detalló los motivos de duda sobre la conservación de la identidad de la finca, que han quedado transcritos más arriba, llegando a apreciar que «se está produciendo un intento de aplicar el folio de esa última una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional». No obstante, siguiendo la doctrina de este Centro Directivo, expidió la certificación «con la finalidad de que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad anteriormente expuestas».

Finalmente, cuando se presenta el acta de notoriedad ya finalizada, la registradora expresa en su calificación negativa que «no se han aportado en el acta final pruebas o documento aclaratorio alguno que puedan disipar las dudas anteriormente expuestas». Y motiva su calificación negativa en los siguientes indicios que le hacen dudar de la identidad de la finca, y que, en esencia, son los siguientes:

- La finca se creó por segregación, y lindaba a la izquierda y fondo con la finca matriz y ahora linda al sur y este con la referencia catastral número 9801701VF9790B0001RS, polígono 29 parcelas 79, 80 y 81.

- Que en la segregación que la formó, solo se segregaron 192 metros cuadrados, y ahora se pretende que tal finca mide 1.505,73 metros cuadrados. Y que «es fácil

observar que en el presente caso se pretende incorporar una zona de huerto inexistente en la descripción literal de la finca».

– Que otra finca registral, que procede por segregación de la misma matriz, también está tramitando la inscripción de su propia georreferenciación, y que la parcela intermedia entre ambas que se encuentra «en investigación» en el Catastro, es la que, «casualmente, se encuentra totalmente afectada» por la georreferenciación que se pretende inscribir.

Y concluye diciendo que «con la registración de este exceso de cabida está produciendo un intento de aplicar el folio registral de la finca 24885/bis una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional que no encubre más que negocios jurídicos traslativos que deben acceder al Registro a través de los requisitos legales y registrales [sic] correspondientes acompañado del cumplimiento de las obligaciones de índole fiscal».

El notario autorizante del acta de notoriedad recurre, alegando en esencia:

– Que «los linderos no se cambian “porque sí”, sino que se ajustan a la correcta descripción actualizada de la finca».

– Que «a la Registradora le “llama la atención” que la parcela con referencia catastral 800401VF9790B0001PS, se halle en investigación. Precisamente a través del procedimiento puesto en marcha, puede aclararse no solamente la correcta descripción de una finca para que así figure en el Registro de la Propiedad, sino también en el Catastro Inmobiliario».

– En cuanto a la magnitud del exceso, dice que «si la finca no tenía inscrita su base gráfica, ¿cómo puede saber “físicamente” la Registradora cuál es el concreto perímetro de la finca si no es a través de la representación gráfica georreferenciada alternativa?».

– Que «en el momento de efectuar el requerimiento por parte del interesado (Protocolo 464/2.024, de 23 de abril)», no existía «ninguna base gráfica inscrita o en trámite, ni relativa a la finca que motivaba el expediente, ni a ninguno de sus linderos».

– Que «en la calificación negativa no se indica con claridad cuál o cuáles son las fincas registrales inscritas perjudicadas con la inscripción pretendida. Si por la Registradora ni se citan estas fincas perjudicadas, debe convenirse, que no las habrá. Tampoco se expresan dudas de invasión del dominio público».

– Que no ha existido oposición de nadie.

– Que «a la vista de todo lo anterior, no puede estimarse que el juicio de identidad de la Registradora esté fundado en criterios objetivos y razonados».

– Que «si se deseaba por la Registradora que la cuestión relativa a que la finca procedía por segregación, fuese objeto de argumentación y aclaración para disipar las dudas de identidad que pudieran haberse generado, pudo y debió advertir de ello».

– Que «cuanto más antiguos son los títulos que se manejan, se utilizan como sinónimos los términos “patio” y “huerto”».

2. Como cuestión previa, de carácter conceptual, debe recordarse, como ya ha hecho este Centro Directivo en anteriores ocasiones, como la Resolución de 17 de noviembre de 2019 o la de 15 de febrero de 2022, lo siguiente: «Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque tanto el notario como el registrador emplean la expresión de “acta de notoriedad para...”, e incluso el notario concluye declarando que “estimo justificada por notoriedad la pretensión de...(...)”, en realidad el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad.

En la legislación anterior, ahora ya derogada por la Ley 13/2015, sí que se contemplaba el acta de notoriedad en el Título VI de la Ley Hipotecaria como uno de los medios posibles para alcanzar la concordancia entre el registro de la propiedad y la realidad extrarregistral. Así, en el anterior artículo 199 de la Ley Hipotecaria se decía que “la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: a) Mediante expediente de dominio. b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por

acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante (...). Y en el artículo 200 se preveía que “la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo doscientos cinco se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas”.

Ahora, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio. En efecto, en la nueva regulación del título VI de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015 ha desaparecido toda referencia al acta de notoriedad (ni para inmatricular, ni para acreditar mayor cabida, ni para reanudar tracto)».

En cambio, el expediente de dominio sí subsiste, pero con tres modificaciones esenciales:

- Que conforme al nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria «el expediente deberá tramitarse ante Notario hábil (...)» (mientras que el anterior expediente de dominio judicial se tramitaba ante el juez, con preceptiva intervención del Ministerio Fiscal).

- Que, para iniciarlo, conforme al mismo artículo 203 ha de aportarse en todo caso «título de propiedad de la finca (...) que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente» (mientras que en el anterior expediente de dominio judicial el artículo 201 de la Ley Hipotecaria sólo exigía aportar los documentos acreditativos del derecho del solicitante «si los tuviere»).

- Que conforme al mismo artículo «si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca» (mientras que en el anterior expediente de dominio judicial el juez decidía en forma de auto, recurrible, «en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional (...) declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial»).

Y el hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad (tipo instrumento público notarial que está definido en el artículo 209 del Reglamento Notarial y subsiste plenamente, pero a otros efectos), ni que la finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales tenga su fundamento en la apreciación de la supuesta notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos, a salvo siempre, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, lo que decida motivadamente la calificación registral.

Por tanto, así como la legislación anterior hoy ya derogada contraponía el acta de notoriedad al expediente de dominio, en la legislación actualmente vigente ya no hay tal contraposición, pero tampoco identificación o asimilación entre ambas figuras, pues ya no existe ni está prevista, y por tanto no debe emplearse denominación errónea o que induzca a error, un «acta de notoriedad» para la inmatriculación de fincas conforme al artículo 203, o para rectificar la cabida conforme al artículo 201, o para reanudar el tracto sucesivo conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, sino un «expediente de dominio» tramitado ante notario, y documentado en actas notariales, para alguna de las finalidades señaladas.

3. Sentado lo anterior, la cuestión esencial del presente recurso se centra en apreciar si las dudas de identidad que aprecia la registradora están o no suficientemente fundadas para rechazar la inscripción de la georreferenciación y aumento de superficies pretendidos.

Y ha de concluirse que sí que lo están, sobre todo por lo siguiente:

Incluso en los supuestos de mera rectificación de cabida, sin georreferenciación de la finca, y que la diferencia de cabida no exceda del 5 % o del 10 % de la inscrita, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria nos dice que «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 la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

Pues con mayor razón podrán concurrir dudas fundadas cuando, como ocurre en el presente caso, el exceso de cabida pretendido no se limita al 10 % de la inscrita, sino que pretende pasar de los 192 metros cuadrados inscritos a un total de 1505,73 metros cuadrados, lo que supone un exceso de 1313,73 metros cuadrados, que porcentualmente equivale a un exceso de, nada menos, que el 684 % de la cabida inscrita, por lo que resulta poco probable la hipótesis de que quien otorgó el título de segregación incurriera en un error de medición de tan alta magnitud.

4. Por otra parte, alega el recurrente que «no se indica con claridad cuál o cuáles son las fincas registrales inscritas perjudicadas con la inscripción pretendida» y que en la tramitación de lo que él llama incorrectamente «acta de notoriedad» no se ha producido oposición de nadie.

Ante tal alegación debe recordarse que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria sienta el principio esencial de que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Por lo tanto, no sólo procede denegar o suspender la inscripción de una georreferenciación cuando haya motivos fundados para apreciar posible invasión de otra finca registral o del dominio público incluso no inscrito, sino también, como tercera causa, que además es la primera enunciada en el precepto legal transcrito, cuando sin invasión de finca registral alguna ni de dominio público, se aprecie fundadamente que se está encubriendo la pretensión de incorporación a una finca registral de terreno adyacente a la misma que no formaba parte de ella ni constituyó el objeto del título inscrito, pues tal pretensión no respetaría la identidad de la finca, ni tendría encaje en el concepto de exceso de cabida.

Además, incluso si en vez de simplemente no haber oposición, hubiera acuerdo expreso con los colindantes registrales afectados, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria reitera el principio de conservación de la identidad de la finca, pues establece que si los colindantes registrales afectados hubieran prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, «bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador», éste «dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Y finalmente, aunque como se ha razonado no sea ello requisito para una calificación negativa, en el presente caso, en el que se dice que tanto la finca en cuestión como otra más proceden por segregación de la misma finca matriz, registral 3.108, y que, además, la porción que se pretende añadir ahora a la primera se encuentra situada en medio de ambas, parece fácil concluir que tal porción tiene muchas probabilidades de corresponder a esa finca matriz.

5. Por otra parte, es sabido que, desde la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, en su artículo 79.3, se estableció que «los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento».

La legislación posterior no ha dispensado de tal requisito, sino que ha seguido exigiéndolo, incluso con mayor rigor.

Por tanto, ya desde el año 1956 se impuso la obligación o prohibición legal de que los notarios y registradores no autorizaran ni inscribieran divisiones ni segregaciones sin la correspondiente licencia municipal, en la que cual licencia se supone que se han de identificar las porciones y superficies cuya segregación se autoriza.

También es sabido que desde el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se exige en su artículo 3 que «los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten» y que «cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible».

En el presente caso, no consta en la calificación registral cuál fue la fecha en la que se practicó la segregación de dio lugar a la finca en cuestión.

Pero alterar la superficie segregada de 192 metros cuadrados (que se supone que fue la autorizada por la correspondiente licencia y constituyó el objeto del negocio jurídico formalizado e inscrito en su día), para pasar ahora a 1505,73 metros cuadrados, es ya de por sí un indicio fundado de que no se esté respetando el ni el objeto del negocio jurídico formalizado ni el de la licencia que supuestamente lo amparó.

6. En cuanto a la afirmación del recurrente acerca de que «si la finca no tenía inscrita su base gráfica, ¿cómo puede saber “físicamente” la Registradora cuál es el concreto perímetro de la finca (...)» deben hacerse las siguientes consideraciones:

– Si la finca tuviera inscrita su base gráfica o representación gráfica, georreferenciada tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, o sin georreferenciar antes de ella, y la nueva georreferenciación pretendida supusiera una alteración apreciable de aquella, la registradora ni siquiera habría expedido la certificación registral para la tramitación del expediente de dominio, pues ya no tendría simples dudas, sino certezas geométricas de que no se respeta la identidad de la finca.

– En cambio, precisamente por no constar en nuestro caso inscrita la previa base gráfica ni georreferenciación de la finca, es por lo que la registradora no se mueve en el terreno de las certezas geométricas, sino en el de las dudas fundadas, y por ello ha aplicado, correctamente, la regla del artículo 201 de la Ley Hipotecaria conforme a la cual «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 8 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.