

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13717** *Resolución de 26 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Guadix, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Guadix, doña Pilar Martín Moya, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

#### Hechos

I

Una finca registral, de cabida de 561 metros cuadrados –según el Ayuntamiento de La Peza y los interesados–, fue objeto de segregaciones dando lugar a tres fincas resultantes independientes de 187 metros cuadrados cada una en virtud de escritura otorgada el día 26 de septiembre de 2002 ante el notario de Guadix, don Emilio Cobo Ballesteros, y conforme a una licencia de fecha 2 de septiembre de 2002 dada por el alcalde–presidente de dicho Ayuntamiento. Una de esas tres porciones resultantes fue la finca registral número 7.499, con la superficie registral citada de 187 metros cuadrados. Mediante escritura otorgada ante el notario de Armilla, don José Ignacio Suárez Pinilla, el día 29 de junio de 2017, y como acto previo a su enajenación, se solicitó la rectificación de la cabida de la misma, que según el Registro de la Propiedad de Guadix es de 187 metros cuadrados, y según el título y el Catastro, es de 200 metros cuadrados.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Guadix, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por la Registrador de la Propiedad de Guadix y su Distrito Hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2308 del año 2017 e iniciado como consecuencia de la presentación bajo el Asiento 1802 del Diario n.º 172 del día veintinueve de junio del año dos mil diecisiete de escritura autorizada el día 29/06/2017 bajo el protocolo n.º 1018/2017 ante su Notario don José Ignacio Suárez Pinilla, liquidada del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados/Sucesiones y Donaciones. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: I.–El documento objeto de la presente calificación, es el identificado anteriormente. II.–En dicho documento se contienen las cláusulas que a continuación se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: En el documento presentado se procede a donar la finca registral número 7.499 de La Peza, solicitando su inscripción. Si bien como trámite previo se solicita la rectificación de la descripción literaria de la finca, en cuanto a su cabida, pues según el Registro es de 187 m<sup>2</sup> y según el catastro es de 200 m<sup>2</sup>, diferencia que no excede del 10% de la cabida inscrita. También en relación con los linderos se observa que según la descripción dada en el título, desaparece uno de los linderos del Este o fondo, concretamente don A. F. M., sin embargo según catastro referido señor linda con la finca por el lindero Noreste en punta con referencia catastral 5056110VG7255E0001HT; faltando también en el título en relación con el catastro el lindero Noroeste en punta, don J. A. M. con referencia catastral 5056108VG7255E0001WT, y además se dan las referencias catastrales de los linderos Norte e izquierda, Sur o Derecha, Este o fondo. Pues bien, en principio y teniendo

en cuenta la legislación aplicable, cabría la posibilidad de usar como mecanismo para rectificar la cabida y hacer constar la referencia catastral de los linderos, el procedimiento previsto por el artículo 201 n.º 3 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, que entró en vigor el día 1 de noviembre de 2015, pero para ello será necesario que se cumplan las exigencias del artículo 201.3 letra a), cuando exige que de los datos descriptivos de la certificación catastral gráfica y descriptiva se desprenda la plena coincidencia de la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, sin embargo en este caso, la descripción dada en el título no es totalmente coincidente con la de la certificación catastral, ya que faltan o se eliminan dos linderos de la finca según Catastro, a saber, el del Norte don J. A. M. y uno del Este, don A. F. M., linderos estos que si están en la certificación catastral y que se corresponden con las parcelas catastrales números 5056108VG7255E0001WT y 5056110VG7255E0001HT, linderos estos que si bien sin referencia catastral constan en la descripción de la finca en el Registro, lo que implica que no pueda observarse en relación con la descripción dada en el título la plena coincidencia ni con la descripción catastral ni la registral. Por tanto, dada esta discordancia entre la descripción de la finca en el Registro en el título y en el catastro, en el cual se ampara y justifica la rectificación de la descripción, este Registrador no podrá llevar a cabo la rectificación solicitada; añadido a ello que teniendo en cuenta el historial registral la finca procede por segregación de otra de mayor cabida efectuada por escritura otorgada ante el Notario de Guadix, don Emilio Cobo Ballesteros, el 26 de septiembre de 2002, protocolo número 1.341, basada dicha segregación en una licencia de fecha 2 de septiembre de 2002 dada por el Alcalde del Municipio, para segregar de la finca matriz de cabida 561 m<sup>2</sup> –según el Ayuntamiento y los interesados–, 569 –según Registro –tres fincas independientes de 187 m<sup>2</sup> cada una. Por lo que de conformidad con lo expuesto y que consta en el Registro, así como lo dispuesto en el artículo 201 n.º 3 párrafo final, alberga dudas de la realidad de la modificación solicitada, máxime si como se observa de la escritura de compraventa también presentada en este Registro con el asiento posterior a la que nos ocupa, se rectifica la cabida de otra de las fincas segregadas –la registral 7.500 de La Peza–, lo cual no tendría sentido, pues la finca matriz de la que proceden sólo tenía inscrita la cabida de 569 m<sup>2</sup>, que le quedaban como resto tras múltiples segregaciones efectuadas con anterioridad sin embargo y porque así se determinó por los interesados en la escritura citada, se le dio nueva cabida reduciendo la superficie en 8 m<sup>2</sup> por su propia voluntad y porque así resultaba de la certificación del Ayuntamiento dándole a la finca la cabida de 561 metros cuadrados. En consecuencia, este registrador suspende la constatación registral de las modificaciones solicitadas, si bien podrá efectuarse la inscripción de la donación, pero con la descripción que consta en el Registro –si lo solicita el interesado de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria–. No obstante, y teniendo en cuenta que en el documento posterior el interesado procede a agrupar esta finca con otra para formar una finca nueva, será conveniente inscribir las rectificaciones, las cuales podrán llevarse a cabo por algunos de los otros procedimientos previstos en la Ley, artículo 201 n.º 1 de la Ley Hipotecaria o el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el/la Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los art. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el Hecho II) anterior, debe tenerse en consideración: Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, artículo 199 de la Ley Hipotecaria y artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. III.–De conformidad con la regla contenida en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, el/la Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa total o parcial del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haberlo consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días

desde la práctica de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. No obstante, de conformidad con la regla contenida en el art. 433 del Reglamento Hipotecario, el presentante o interesado, pueden, durante la vigencia del asiento de presentación, desistir parcialmente de la práctica de la inscripción. Y en dicho caso, no siendo ya procedente la práctica de la inscripción parcial en relación con los pactos, cláusulas o extremos a que se refiere el desistimiento, pierde su eficacia y debe ser cancelado el asiento de presentación del título presentado. Una pérdida de eficacia o cancelación que, de esta forma, permite de modo inmediato la práctica de la inscripción, si procede, de los títulos posteriores, relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, de otro modo, habrían quedado tácitamente prorrogados. En su virtud, Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las cláusulas o partes concretas de las mismas, expresamente consignadas en el Hecho II) de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II) de la misma nota, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, al no haberse solicitado. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la L.H. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Contra la presente nota de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Guadix a día veinticinco de Julio del año dos mil diecisiete».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso el día 27 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho.—Primero.—El primer defecto objeto de calificación es relativo a la actualización de la descripción de la finca, con rectificación de cabida inferior al 10% y actualización de linderos, calificando la Sra. Registradora, que dado que se realiza un exceso de cabida inferior al 10%, en principio, sería aplicable el art. 201.3 letra a) de la LH, que no exige expediente de rectificación, pero entiende que no hay la plena coincidencia que exige el precepto entre de los datos descriptivos de la finca en el título con los del catastro, pues en aquél se omiten los colindantes que la certificación catastral refleja en cuanto a los vértices. Aunque es cierto que en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, además de reflejar las parcelas colindantes por los cuatro puntos cardinales (norte, sur, este y oeste), también reflejan las posibles parcelas con conexión por vértice (noreste; noroeste, sureste y suroeste), no compartimos la calificación registral pues conseguiríamos con ello una descripción de las fincas más confusa al contener linderos tradicionalmente no considerados y, sobre todo, que ningún precepto obliga a ello, al contrario, la expresión de linderos y/o su actualización se debe hacer por los cuatro punto cardinales, que es lo que exige el art. 51.2.<sup>a</sup> del RH en la descripción de las fincas. Además en el caso planteado en esta escritura expresamente se acompaña la certificación catastral con su listado de coordenadas que ya de por si reflejan el punto de conexión de los vértices. Por lo expuesto, entendemos que este primer defecto debe ser revocado. Segundo.—La otra cuestión que suscita la calificación registral es si se fundamenta conforme a derecho las dudas de Identidad reseñadas por la Sra. Registradora en cuanto al exceso de cabida inferior al 10% y, en caso afirmativo, como segunda cuestión, que le impide el inicio del procedimiento del art 199 de la LH. Tiene establecido

la DGRN (ron. 03-10-2016 –BOE 18-10-2016, pg 73332–, fundamento 3.º), respecto a las dudas de identidad de las fincas, que la calificación del Registrador no puede ser arbitraria ni discrecional, sino que ha de estar motivada y fundada en criterios objetivos y razonados; debe acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en el art. 9 LH; y ha de referirse, a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. A nuestro juicio no están justificadas las dudas de la Sra. Registradora. Dado que la rectificación de cabida es inferior al 10% (supuestos en los que el legislador ha atenuado los requisitos de rectificación e identificación de fincas); que no se altera ningún linderero fijo; que la parcela se identifica claramente tanto en el catastro como en la descripción registral; todo ello, junto a la «vinculación» de las manifestaciones de los otorgantes (art. 18.2 TR Ley del Catastro) y, a la fácil comprobación de la identidad de la finca a través de la cartografía catastral y la cartográfica asociada al catastro, hace que el notario autorizante diga expresamente en la escritura que la referencia catastral ha sido identificada conforme al artículo 45 del TR de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ante tales circunstancias, la Registradora en base al último párrafo del art 201.3 LH, sólo basa su calificación en el historial de la finca (la finca procede por segregación) pero no contiene ningún otro desarrollo argumental –(v. ron DGRN 3-03-2014, BOE 04-04-2014, fundamento 3.º)– que le lleve a la conclusión de que estamos en algunos de los supuesto antes citados por la DGRN: que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Antes al contrario, la Registradora recomienda que se lleve a cabo la rectificación por la vía notarial del art. 201.1.º o por la vía registral del art. 199, ambos de la LH, lo cual no se entiende porque en ambos procedimientos igualmente la Sra. Registradora deberla de tener las misma dudas. Entendemos por tanto que la Sra. Registradora no justifica ni razona «las dudas sobre la identidad de la finca» y debería proceder a la rectificación de la descripción de la finca e incorporar la georreferenciación de la finca por el método del artículo 9 b) de la LH; método que no está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, y por tanto más ágil, sencillo y económico para el usuario, (resoluciones del Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril, 23 de mayo y 30 de junio de 2016, 03 de octubre 2016). Además, y como se ha señalado anteriormente, la Sra. Registradora recomienda que se inicie el procedimiento del art. 201.1.º o 199 LH, procedimientos, que según las resoluciones antes citadas, persigue y potencialmente permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices; procedimiento, especialmente cualificado, 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 competente para su tramitación. Ante esta calificación (si no fuera revocada por falta de motivación), tenemos que decir, que la escritura calificada no se opone al inicio del procedimiento del artículo 199 LH, sino todo lo contrario, se solicita en caso de ser necesario dicho procedimiento, pues se rectifica la descripción de la finca para adaptarla a la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, incorporándose expresamente el anexo de coordenadas referenciadas y, como dice la resolución antes citada de 03 de octubre del 2016: «...en relación al inicio de este procedimiento (199LH), la Resolución–Circular este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de

la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 en su apartado segundo letra a señala que «para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore». Por lo expuesto, entendemos que este segundo defecto debe ser revocado».

## IV

Mediante escrito, de fecha 3 de agosto de 2017, la registradora se mantuvo en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril y 17 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016 y 30 de junio, 27 de julio y 18 y 29 de septiembre de 2017.

1. En el año 2002 se segrega una finca registral con una superficie, según los interesados y la propia licencia municipal de segregación, de 187 metros cuadrados de superficie, y así queda inscrita. Ahora, mediante escritura otorgada en el año 2017, y como acto previo a su enajenación, se solicita la rectificación de la cabida de la misma, para aumentarla hasta los 200 metros cuadrados que constan en la certificación catastral.

La registradora suspende la inscripción, resumidamente, por la discordancia entre la descripción de la finca en el Registro en el título y en el Catastro, en el cual se ampara y justifica la rectificación de la descripción ya que faltan o se eliminan dos linderos de la finca según Catastro, que constan en la descripción de la finca en el Registro. Además, teniendo en cuenta el historial registral la finca, procede por segregación de otra de mayor cabida, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201.3 párrafo final, de la Ley Hipotecaria, alberga dudas de la realidad de la modificación solicitada, máxime si como se observa de la escritura de compraventa también presentada en este Registro con el asiento posterior a la que nos ocupa, se rectifica la cabida de otra de las fincas segregadas –la registral número 7.500 de La Peza–, lo cual no tendría sentido, pues la finca matriz de la que proceden sólo tenía inscrita la cabida de 569 metros cuadrados, que le quedaban como resto tras múltiples segregaciones efectuadas con anterioridad sin embargo y porque así se determinó por los interesados en la escritura citada, se le dio nueva cabida reduciendo la superficie en 8 metros cuadrados por su propia voluntad y porque así resultaba de la certificación del Ayuntamiento dándole a la finca la cabida de 561 metros cuadrados. Por ello sugiere disipar tales dudas y acreditar la realidad del exceso de cabida acudiendo al procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria o al procedimiento notarial del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

El notario autorizante recurre alegando en esencia que la razón por la que el título expresa menos linderos que la certificación catastral se encuentra en que las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, además de reflejar las parcelas colindantes por los cuatro puntos cardinales (norte, sur, este y oeste), que es lo que exige el artículo 51.2.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario en la descripción de las fincas, también reflejan las posibles parcelas con conexión por vértice (noreste; noroeste, sureste y suroeste), siendo éstos últimos linderos tradicionalmente no considerados en las descripciones e inscripciones registrales.

También alega que no están justificadas las dudas de la registradora, y que en dichos procedimientos la registradora debería de tener las mismas dudas y son más complejos y gravosos para el usuario, y desproporcionados para acreditar un exceso de cabida tan reducido.

2. Este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas ocasiones (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 28 de agosto de 2013, 30 de marzo de 2015, 30 de junio de 2017 o 27 de julio de 2017, entre otras muchas) que la



registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente.

Precisamente para poder calificar que se cumple ese requisito conceptual, y que además se salvaguardan los derechos de terceros, la Ley Hipotecaria ofrece varias vías posibles para solicitar y obtener la inscripción de rectificaciones de superficie, y entre ellas, y de modo destacado, ofrece acudir al procedimiento registral del artículo 199 o al notarial del artículo 201.1.

Excepcionalmente, el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita a que se refiere el número 1 del mismo artículo, en los siguientes supuestos: «a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita». Pero añade que «en ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder 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».

3. El primer defecto señalado por la registradora alude a que no concurren los requisitos del artículo 201.3, letra a), por la falta coincidencia entre los linderos catastrales y los que se expresan en el título.

Dice la registradora que la descripción dada en el título no es totalmente coincidente con la de la certificación catastral, ya que faltan o se eliminan dos linderos de la finca que sí que constan en la certificación catastral, a saber, el del Noreste «en punta» con referencia catastral 5056110VG7255E0001HT y uno del noroeste «en punta» con referencia catastral 5056108VG7255E0001WT.

Examinado el título presentado y la certificación catastral que incorpora se comprueba que los dos inmuebles catastrales referidos y que no se mencionan en la descripción en el título, sólo lindan en un punto de esquina con el inmueble catastral que se dice corresponder con la finca registral objeto del presente expediente. Por tanto, esa omisión en el título puede obedecer a que, como alega el notario recurrente, no siempre ha sido costumbre mencionar los linderos en esquina, es decir, los que sólo tienen un punto común y no un tramo de línea en común. Y, en todo caso, tal omisión por sí sola, atendidos el resto de datos descriptivos, no permite concluir que no haya identidad esencial entre la descripción de la finca en el título y la del inmueble en la certificación catastral incorporada.

Por lo tanto, el primer defecto, relativo a la falta de coincidencia plena entre los linderos expresados en el título y los expresados en la certificación catastral, tal como ha sido redactado, ha de ser revocado.

4. En cuanto a la rectificación de superficie, en el presente caso, la finca consta inscrita con una superficie de 187 metros cuadrados, en virtud de una segregación efectuada en el año 2002. Ahora se pretende aumentar dicha superficie en trece metros cuadrados hasta alcanzar los 200 metros cuadrados que constan en la certificación catastral. Por tanto, desde el punto de vista cuantitativo, es aplicable la letra a) del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, dado que tal rectificación se respalda con una certificación catastral descriptiva y gráfica.

La registradora, al amparo del último inciso del citado precepto, expresa sus dudas sobre la realidad de la rectificación pretendida, en los términos expresados en el primer fundamento de Derecho.

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de abril de 2015), por aplicación del principio de determinación y especialidad, la inscripción debe especificar con perfecta claridad la finca objeto de la inscripción, el derecho inscrito y la persona de su titular. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen, como requisito necesario de la inscripción la superficie de la finca, estableciendo además el artículo 47 del Reglamento Hipotecario la obligación de hacer constar la superficie segregada al margen de la finca matriz. En base a esto se ha dicho por este Centro Directivo que por tanto, en la segregación, la superficie es un dato relevante en la determinación tanto de la finca segregada como de la matriz. Cualquier modificación en ese dato, genera dudas sobre la realidad de finca y del exceso, sobre la determinación del objeto del derecho.

Por otra parte, debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017).

En el presente caso, dado que la rectificación de superficie es de 13 metros cuadrados, lo que representa un 6'95 %, si bien se aporta certificado catastral que permitiría inscribir el exceso de cabida conforme al artículo 201.3.a), sin embargo, atendiendo a la circunstancia de que la finca proviene de segregación que se verificó en virtud de licencia municipal, que hubo una previa rectificación de superficie de la finca matriz, quedando, por tanto perfectamente determinada tal superficie, y sin que se pueda considerar como una mera rectificación de errores al superar el 5% de la cabida inscrita, el recurso debe ser desestimado.

Y todo ello sin perjuicio de que puedan utilizarse, tal y como señala la registradora, otros procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria con mayores garantías para lograr la rectificación descriptiva pretendida, como son los previstos en el artículo 199 y apartado 1 del artículo 201, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble, en cuyos trámites, además, podrán practicarse las diligencias oportunas que permitan despejar las dudas manifestadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al primer defecto y confirmarla en lo demás.

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, 26 de octubre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.