

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12223** *Resolución de 29 de junio de 2021, 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 Conil de la Frontera, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.*

En el recurso interpuesto por don J. R. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, doña Ana Álvarez Fernández, por la que se suspende iniciar un expediente de inscripción de representación gráfica.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. R. R. el día 5 de febrero de 2021, se solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la finca registral número 17.368 de Conil de la Frontera.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 203 del año: 2.021.  
Asiento N.º: 722 Diario: 28.  
Presentado el 08/02/2021 a las 09:38.  
Presentante: R. R., J.  
Interesados: don J. R. R.  
Naturaleza: Instancia.  
Objeto: expediente 199 LH.

En Conil de la Frontera, a once de febrero del año dos mil veintiuno.

Antecedentes de Hecho:

El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña R. R., J., el día 08/02/2021, bajo el asiento número 722, del tomo 28 del Libro Diario y número de entrada 203, que corresponde a una instancia suscrita el 5 de Febrero de 2.021 por Don J. R. R. ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho Jurídicos:

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la L.H, los Registrador calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. En el presente caso, presentada en el Registro instancia acompañada de una certificación de este Registro y otra del Registro de Chiclana de la Frontera así como

de dos certificaciones catastrales en la que se solicita iniciar el procedimiento del artículo 199 LH; suspendo el inicio del mismo por los siguientes motivos:

1. En primer lugar, no se indica claramente qué es lo que solicita el interesado.
2. En segundo lugar, no se expresa la causa del exceso de cabida que siempre ha de tener como base un error inicial de medición, circunstancia que ha de ser acreditada. Tampoco se explica de cuánto es el exceso ni se acompaña plano con coordenadas georreferenciadas que acrediten dicho exceso de cabida o, en su caso, certificación catastral [sic]. La certificación catastral 11014A006005530000BG, que se acompaña coincide su superficie con la consignada en el Registro y la otra certificación catastral 11014A006000180000BK, se refiere a otra finca que ni siquiera linda con la finca inscrita.
3. En tercer lugar, de la instancia se puede deducir que el interesado se refiere a la finca registral 17.368; de la cual se acompaña certificación expedida por este Registro en la que el interesado solicitaba información sobre determinada finca de la cual se le certificó explicando que dicha finca pudiera ser parte de la 17.368 o de la 300 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 puesto que procede de segregación de esta última.

En todo caso con la documentación e información suministrada existen dudas sobre qué es lo que realmente quiere el interesado, así como de la identidad y realidad de la finca que se pretende rectificar.

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L. H.

Parte Dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Ana Álvarez Fernández, Registradora del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.
- 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados,
- 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 del Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación podrá (...)

La registradora, Ana Álvarez Fernández (firma ilegible).»

Ante dicha calificación, don J. R. R., formuló el siguiente escrito de fecha 24 de febrero de 2021:

«El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de

la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”.

Solicita:

Que conforme al citado artículo se inscriba que la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la finca registral 17.368 de Conil de la Frontera, que se incluye en el anexo 2 de la instancia presentada bajo el asiento número 722, del tomo 28 del Libro Diario y número de entrada 203, es la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incluidas en los campos CSV de dicha instancia. La superficie de la finca registral 17.368 de Conil de la Frontera cuya superficie se pretende rectificar, no presenta concordancia entre la cabida real y la que aparece inscrita en el registro (siendo mayor su extensión real). En la descripción literal de la finca registral 17.368 de Conil de la Frontera se describen las lindes que coinciden con las parcelas que aparecen en las dos certificaciones catastrales presentadas, pero no la suma de la extensión de ambas certificaciones (6540 m<sup>2</sup> de Huerta de Regadío + 68 m<sup>2</sup> de Edificación Agraria).»

Dicho escrito fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 203 del año: 2.021

Asiento N.º: 722 Diario: 28

Presentado el 08/02/2021 a las 09:38

Presentante: R. R., J.

Interesados: don J. R. R.

Naturaleza: Instancia

Objeto: expediente 199 LH

En Conil de la Frontera, a once de marzo del año dos mil veintiuno.

En su calidad de presentante de la instancia arriba referida, calificada negativamente con fecha 11 de Febrero de 2.021 y prorrogada automáticamente su vigencia conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, le comunico:

1.º Que presentada de nuevo Instancia solicitando el inicio del procedimiento del artículo 199 LH reitero la suspensión del inicio del mismo por los siguientes motivos:

La finalidad del artículo 199 LH es corregir un error de medición de la finca registral; lo cual, se ha de acreditar mediante certificación catastral o, en su caso, certificación alternativa expedida por técnico competente con las coordenadas en formato GML.

En el presente caso, no se acredita error de medición en la finca inscrita, puesto que la finca 17.368 aparece inscrita con una superficie de 3895 metros cuadrados y las certificaciones catastrales que se aportan se refieren a una finca con una superficie de 4.641 metros cuadrados y la otra a una finca de 1.967 metros cuadrados. Se trata de dos fincas catastrales no colindantes y el interesado parece querer decir que la finca registral 17.368 está formada por estas dos parcelas catastrales, lo cual, no es posible puesto que ni siquiera se trata de fincas colindantes.

Para que fuese posible el inicio de este procedimiento sería necesario que el interesado especificara qué referencia catastral es la que se identifica con su finca registral y si la superficie de la finca catastral tampoco coincide con la realidad debería acompañar certificado de técnico competente alternativo al catastral que acredite el error de medición.

En caso de que realmente no exista un error de medición y lo que se pretenda sea inmatricular alguna de las fincas catastrales sería necesario hacerlo por alguno de los procedimientos determinados en la Ley Hipotecaria en sus artículos 203 a 205.

2.º En consecuencia, conforme al nuevo párrafo segundo del artículo 323 de la Ley Hipotecaria (introducido por el artículo 135.5 de la Ley 62/2003, de 30 de Diciembre, vigente desde el 1.º de Enero de 2004), “la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a

presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta”.

3.º Ante la falta de subsanación de los defectos indicados en la nota de calificación negativa puesta al pie del documento, no procede realizar una nueva calificación del título, ni volver a prorrogar el asiento de presentación, sin perjuicio de que, mientras permanezca vigente (caduca el 21 de Mayo de 2.021), pueda solicitarse la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 323, prf. final, Ley Hipotecaria) o, una vez deje de estarlo (por caducidad o desestimiento [sic]), presentar otra vez el documento para que sea objeto de una nueva calificación registral (cfr. art. 108 Reglamento Hipotecario).

La nota de calificación en su día notificada puede ser susceptible de (...)

El Registrador, Ana Álvarez Fernández (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. R. interpuso recurso el día 30 marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

I (...)

II

Cabe mencionar los títulos que le preceden por orden cronológico:

– Con fecha 28/09/1978: Don J. U. G. y Doña A. S. S. adquieren a los señores F. M. por segregación, la finca registral 22.696 con CRU 11025000141399 de Chiclana de la Frontera 2 que procede de otra mayor, finca registral 300 con CRU 11025000001167 de Chiclana de la Frontera 2.

– Con fecha 10/02/1995: Don J. U. S. adquiere mediante compra a los señores Don J. U. G. y Doña A. S. S. en escritura pública ante el notario de Chiclana de la Frontera Don Antonio Sánchez Gámez la finca rústica: “(...) Trozo de tierra de monte al sitio (...), en término de Chiclana de la Frontera, con superficie de una aranzada y cuarenta y centésimas de otra. equivalente a sesenta y tres áreas y noventa y cinco centiáreas (6395 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, con finca de don J. L. M.; al Sur, con el camino (...) y alambrada de la finca (...); y por el Oeste, con finca de don A. S. S. En la superficie de esta nueva finca aparece incluida la medida de un camino de tres metros de ancho, que discurre por su lindero Este, en la parte que linda con la finca (...), camino que se denomina (...) y por donde la que se describe tiene derecho de paso, así como el resto de la finca matriz y todas aquellas fincas que de la matriz-raíz procedan” bajo inscripción: “Folio 91, Tomo 763, Libro 388, Finca 22.696, Inscripción 1.ª (...)”.

– Con fecha 09/01/2004: “Tercero:(...) En virtud de instancia suscrita en Conil de la Frontera el nueve de Enero de dos mil cuatro por Don J. U. S., con N.I.F. (...) –titular de la finca por compra, en escritura otorgada el diez de Febrero de mil novecientos noventa y cinco, no vigente en cuanto al dominio a la fecha de esta certificación–, se solicitó el traslado de la finca al Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera al acreditarse que la misma correspondía a su término municipal mediante Certificación Catastral e informe del Concejal-Delgado de Urbanismo de este Ayuntamiento; dicha inscripción de traslado se practicó con fecha veintiséis de Enero de dos mil cuatro (...)” [Certificación C.S.V. (...)].

– Con fecha 02/02/2005: “Tercero:(...) se practicó una segregación de veinticinco áreas (2500 metros cuadrados), que pasaron a formar la finca registral 18.277, al folio 31 del tomo 2.048 del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, de la que no se certifica, quedando la finca registral 17.368 con la descripción que resulta del Expositivo Segundo de ésta certificación” [Certificación C.S.V. (...)].

– Con fecha 23/02/2005: don J. R. R. y doña R. B. F. adquieren mediante compra a don J. U. S. en escritura pública ante la notaria de Conil de la Frontera Doña María del Carmen Soriano Lavirgen la finca rústica: “(...) Trozo de tierra de monte al sitio (...), en término de Conil De La Frontera, con superficie después de la segregación realizada de treinta y ocho áreas noventa y cinco centiáreas (3895 m<sup>2</sup>). Linda: al Norte, con finca de Don J. L. M.; al Sur, con el Camino (...), por donde la que se describe tiene su entrada; al Este, con finca segregada propiedad de Don A. O. M. y otros; y al Oeste, con finca de Don A. S. S. En la superficie de esta nueva finca, aparece la medida de un camino de tres metros de ancho, que discurre por su lindero Este, en la parte que linda con la finca (...) camino que se denomina (...) y por donde la que se describe tiene derecho de paso, así como el resto de la matriz y todas aquellas fincas que de la matriz-raíz procedan. Manifestando la parte transmitente que en la actualidad es parte de la Parcela 18 de Polígono 6 del Catastro Parcelario de Conil de la Frontera”. título de adquisición: “Es resto de otra mayor la cual adquirió la parte transmitente por compra, en igual estado, a Don J. U. G. y su esposa Doña A. S. S., en escritura otorgada ante el Notario que fue de esta localidad, Don Antonio Sánchez Gámez, el día 10 de Febrero del año 1995, bajo el número 144 de su protocolo de dicho año; así resulta de primera copia autorizada que me exhibe en este acto” datos de inscripción en el Registro de la Propiedad: “Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, al Folio 113, del tomo 2.026, libro 354, finca registral 17.368. inscripción 2.<sup>a</sup> (...)”.

Alegaciones.

III

Primero. La finca registral 300 de Chiclana de la Frontera dio lugar por segregación a la finca 22.696 de Chiclana de la Frontera 2 que posteriormente se trasladó al Registro de Conil de la Frontera [sic]. Esta finca 22.696, en su descripción literaria con 6.395 metros cuadrados, dio lugar por segregación de 2.500 metros cuadrados a la finca 18.277 y al resto de 3.895 metros cuadrados que dan lugar a la finca registral 17.368 con Referencia Catastral 11014A006000180000BK y la finca con Referencia Catastral 11014A006005530000BG, agotando así la finca registral 22.696 todos sus metros. Por tanto, a mi entender no pueden existir dudas sobre la procedencia de la finca con Referencia Catastral 11014A006005530000BG como se concluye en el Certificado Registral con C.S.V. (...) del Registro de Conil de la Frontera en el que se dice que “existen indicios de que la finca sobre la que se solicita certificación pudiera formar parte de cualquiera de ellas - de la finca matriz 300 de Chiclana de la Frontera, o de la finca segregada 17.368 de Conil de la Frontera”.

Segundo. Entiendo que al segregar los 2.500 metros cuadrados el 2 de febrero de 2005 como la finca registral 18.277 y debido a la ubicación que presentó, el resto quedó dividido en dos porciones de terreno no colindantes, dejando una parcela discontinua conformada por la finca registral 17.368, situada al Oeste de la segregación, y la finca con Referencia Catastral 11014A006005530000BG, situada al Este de la segregación, agotando así los metros cuadrados de la finca registral 22.696. De ahí, y viéndose que esas fincas de las que se presentan Certificaciones Catastrales a nombre de Don J. R. R. están descritas en la escritura de compraventa de la finca 17.368, se deduce el error de medición que se pretende coordinar con Catastro.

Tercero. Manifiesto expresamente que la realidad de la finca 17.368 sí se corresponde con las dos Certificaciones Catastrales presentadas así “acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie” en base al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria. La finca 17.368 no presenta concordancia entre la cabida real y la que aparece inscrita en el registro, siendo mayor su extensión real en un total de 6608 metros cuadrados (4641 metros cuadrados y 1967 metros cuadrados de las Certificaciones Catastrales presentadas) que sería la suma de las superficies de las Certificaciones Catastrales presentadas. Y a mi entender no es necesaria la aportación de “certificación alternativa expedida por técnico competente” que se refiere al

artículo 199.2 de la misma Ley, no siendo el objeto por el que se solicita la instancia con n.º de entrada 203, asiento n.º 722 del diario 28 el 8 de febrero de 2021 en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera emitió informe, ratificando la calificación en todos sus términos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 12 de abril, 12 de mayo, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 27 de julio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre y 22 de octubre de 2018 y 15 de febrero y 19 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020 y 18 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede iniciar un expediente para la inscripción de la representación gráfica de una finca.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– La finca registral 17.368 de Conil, consta con una superficie de 3.895 metros cuadrados. Dicha finca es resto después de practicarse una segregación de una porción de 2.500 metros cuadrados.

– Según la solicitud presentada, dicha finca se corresponde con las parcelas catastrales 11014A00600180000BK y 11014A00600600530000BG, que tienen una superficie gráfica de 4.641 y 1.967 metros cuadrados, respectivamente, sumando 6.608 metros cuadrados.

La registradora deniega la inscripción de la representación gráfica, antes de iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por los siguientes motivos:

– No indicarse claramente qué es lo que solicita el interesado (aunque afirma que de la instancia se puede deducir que el interesado se refiere a la finca registral 17.368).

– No expresarse la causa del exceso de cabida que siempre ha de tener como base un error inicial de medición, circunstancia que ha de ser acreditada.

– No explicarse de cuánto es el exceso ni acompañar plano con coordenadas georreferenciadas que acrediten dicho exceso de cabida o, en su caso, certificación catastral. La registradora no aprecia correspondencia con la finca al acompañarse dos certificaciones catastrales entendiéndose que una de ellas se refiere a otra finca que ni siquiera linda con la finca inscrita.

El recurrente alega, en síntesis, que al segregar la porción de 2.500 metros cuadrados y debido a la ubicación que presentó, el resto quedó dividido en dos porciones de terreno no colindantes, dejando una parcela discontinua conformada por la finca registral 17.368, situada al Oeste de la segregación, y la finca con Referencia Catastral 11014A00600530000BG, situada al Este de la segregación, agotando así los metros cuadrados de la finca registral 22.696.

2. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria,



expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

3. Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual:

«a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en todo caso será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican no iniciar la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el caso de este expediente la registradora fundamenta su nota de calificación en la falta de correspondencia de la finca registral con las dos representaciones gráficas catastrales aportadas, atendiendo a la circunstancia de existir una parcela catastral entre ambas, por lo que se trataría de una finca discontinua, no constando este extremo en el Registro.

En este punto debe considerarse la circunstancia de que, la parcela existente entre las dos representaciones catastrales aportadas se identifica con una porción de 2.500 metros cuadrados que fue segregada de la finca objeto de este expediente, siendo esta última la porción restante.

En primer lugar, por esta Dirección General se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, 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 inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).

En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que «el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador».

Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir».

En aplicación de estos criterios, se concluye en la Resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada.

En cuanto a la circunstancia de estar formada la finca por porciones no colindantes, por resultar dicha configuración de una previa operación de segregación, según alega el



recurrente, en principio, ello no es obstativo a la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica.

A lo cual cabe añadir la insuficiente fundamentación de la nota de calificación, ya que se limita a expresar la no colindancia de las parcelas catastrales.

Hay que destacar que a la solicitud de inscripción de representación gráfica se acompaña certificación registral en la que se precisamente se expresaba que la parcela catastral 11014A00600180000BK podría estar incluida en la registral 17.368, lo cual resulta contradictorio con la fundamentación de la nota, tal y como alega el recurrente.

Además, para solicitar el inicio del expediente de inscripción de representación gráfica no es exigible la expresión de una causa del exceso, ni consignar expresamente su entidad, según indica la calificación; exigencias estas que no resultan de los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Es por ello que, estas dudas de identidad señaladas por la registradora, en los términos en los que han sido formuladas, no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 29 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.