

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23142 *Resolución de 24 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don E. M. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, doña Marta Esperanza Casal Garmendia, a rectificar la cabida de una finca registral y simultánea inscripción de su representación gráfica, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 29 de mayo de 2023 ante el notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado, con el número 1.042 de protocolo, acompañada de acta para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y simultánea rectificación de su cabida otorgada ante el mismo notario autorizante el día 8 de septiembre de 2023, con el número 1.812 de protocolo, se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva consistente en aparcamiento y almacén, con una superficie de 22 y 57 metros cuadrados, respectivamente, y la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca registral número 9.721 del término de Voto.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Laredo el 29/05/2023 por el Notario Jesús Elías Corral Delgado, número 1042/2023 de protocolo, que motivó el asiento 1554 del Diario 83, por la que se tramita el negocio jurídico de declaración de obra nueva, junto con escritura autorizada en Laredo el 08/09/2023 por el Notario Jesús Elías Corral Delgado, número 1812/2023 de protocolo para la incorporación de la base gráfica de inmatriculación de exceso de cabida de la finca, que motivó el asiento 1554 del Diario 83, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por denegación de la inscripción del exceso de cabida y representación gráfica de la finca.

La calificación se basa en los siguientes: hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Con fecha 11 de septiembre del año 2023 se presenta en esta oficina escritura de declaración de obra nueva autorizada por el Notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado el día 29 de mayo de 2023, número 1042 del protocolo, en la que se declara sobre la finca registral 9721 del municipio de Voto, la existencia de un aparcamiento y un almacén. Junto a dicha escritura se presenta acta de incorporación de base gráfica de

inmatriculación de exceso de cabida autorizada por el mismo Notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado el día 8 de septiembre de 2023, número 1812 de protocolo, en la que se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca registral 9721 del municipio de Voto.

Para la tramitación del exceso de cabida se inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tramitado dicho procedimiento con arreglo a la Ley, dentro del plazo para presentar alegaciones, el colindante don S. G. G. presenta las siguientes alegaciones a la representación geográfica georreferenciada propuesta, manifestando que no da conformidad a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca con número de referencia catastral 0530801VP6003S0001GU y C.R.U.: 39003000542725, porque los límites que figuran en el catastro incluyen un trozo de terreno que le pertenece, en concreto la esquina norte que se compone de dos garajes y un pequeño terreno anexo a éstos de unos 3 m².

Resuelto dicho expediente, y teniendo esta Registradora dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada, puesto que lo que pretenden inscribir es la declaración de un aparcamiento de 22 m² y un almacén de 57 m², La Registradora acuerda la denegación de la inscripción por posible invasión de terreno de colindante.

En su virtud,

Acuerdo

Previo examen de los antecedente del Registro y al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria suspender la inscripción solicitada de la declaración de obra del aparcamiento de 22 m² y almacén de 57 m² por posible invasión de terreno colindante (...).

– De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo, en cuanto a lo no inscrito.

– Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

En Laredo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Casal Garmendia registrador/a de Registro Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria a día ocho de mayo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. M. interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–Que mediante instancia suscrita el pasado día 11 de septiembre de 2023, con firma legitimada por el notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado, se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria en cuanto a la registral 9721 del término de Voto. Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

“Hechos: Con fecha 11 de septiembre del año 2023 se presenta en esta oficina escritura de declaración de obra nueva autorizada por el Notario de Laredo. Don Jesús Elías Corral Delgado el día 29 de mayo de 2023, número 1042 de protocolo, en la que se declara sobre la finca registral 9721 del municipio de Voto, la existencia de un

aparcamiento y un almacén. Junto a dicha escritura se presenta acta de incorporación de base gráfica de inmatriculación de exceso de cabida autorizada por el mismo Notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado el día 8 de septiembre de 2023, número 1812 de protocolo, en la que se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca registral 9721 del municipio de Voto.

Para la tramitación del exceso de cabida se inicia el procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley Hipotecaria.

Tramitado dicho procedimiento con arreglo a la Ley, dentro del plazo para presentar alegaciones, el colindante don S. G. G. presenta las siguientes alegaciones a la representación geográfica georreferenciada propuesta, manifestando que no da conformidad a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca con número de referencia catastral 0530801VP6003S0001GU y C.R.U.: 39003000542725, porque los límites que figuran en el catastro incluyen un trozo de terreno que le pertenece, en concreto la esquina Norte que se compone de dos garajes y un pequeño terreno anexo a estos de unos 3 m².

Resuelto dicho expediente, y teniendo esta Registradora dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada, puesto que lo que pretenden inscribir es la declaración de un aparcamiento de 22 m² y un almacén de 57 m², La registradora acuerda la denegación de la inscripción por posible invasión de terreno colindante." (...).

Segundo.—Según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica obtenida para la finca registral 9721, Referencia Catastral 0530801VP6003S0001GU, la parcela tiene una superficie total de 309 m², consistente en la siguiente construcción:

Almacén 119 m², vivienda 127 m², almacén 57 m², aparcamiento 22 m², almacén 10 m² y aparcamiento 52 m².

Que la presente finca ha sido titularidad de la familia de D. E. según tiene conocimiento por lo menos desde su tatarabuelo. Prueba de ello es que el padre de D. E. M. M., D. E. M. P., heredó de su padre D. B. M. F. dicha finca, tal y como consta en la escritura (...) en su página 21. En ella se recoge lo siguiente:

“Dieciséis.—Casa, de habitación y labranza, en (...). Ocupa en planta siete metros de frente por ocho y medio de fondo; se compone de: bajo, a establo; piso, a vivienda; y desván, que hace de almacén de ciertos aperos, utensilios y cosechas.

Linda: frente o sur, finca de D. G.; y, demás lados, calles. Comprende, además, una corralada al frente de unos cincuenta m², y un erial al fondo de unos sesenta. Y vale pesetas seiscientos mil” (...)

Tercero.—Que a través de escritura de compraventa formalizada ante el notario Jesús Elías Corral Delgado, de fecha 3 de noviembre de 1999, protocolo 1607, D. E. M. M. compró dicha finca a su padre, D. E. M. P. En dicha escritura se expone lo siguiente:

Urbana.—Casa de habitación y labranza, en (...) Ayuntamiento de Voto. Ocupa en planta siete metros de frente por ocho y medio de fondo; se compone de: bajo, a establo; piso, a vivienda; y desván, que hace de almacén de ciertos aperos, utensilios y cosechas.

Linda: frente o sur, finca de D. G.; y, demás lados, calles. Comprende, además, una corralada al frente de unos cincuenta m², y un erial al fondo de unos sesenta.

La vivienda descrita se halla construida sobre un solar de 1.272 m². Que le sirve de soporte, y que tiene los linderos anteriormente señalados.

Inscripción: Carece de datos registrales.

Catastro: Tiene la siguiente referencia catastral: 0530801VP6003S0001GU. Así resulta de la certificación descriptiva y gráfica que se acompaña a la presente escritura, expedida por la gerencia Territorial de Cantabria con fecha trece de octubre de 1999.

En dicha escritura consta la siguiente certificación descriptiva y gráfica que fue la que se inscribió en 1999, sin haber ningún incidente, por lo que en la actualidad la totalidad de la finca inscrita es titularidad de D. E. M. (...).

[Se inserta imagen de certificación catastral descriptiva y gráfica del año 1999].

Cuarto.—Que al darse cuenta D. E. M. del error que existe en el Registro de la Propiedad sobre los datos que figuran en la inscripción de su finca (finca 9721), pues señala que la misma tiene 1.272 m² en vez de 309 m², que son los reales, solicitó al notario de Laredo formalizarse acta de incorporación de base gráfica de inmatriculación de exceso de cabida.

Por tanto, si atendemos al caso concreto, estamos ante una situación contraria a la que expone la registradora. En la actualidad en el registro figura que la finca de D. E. es tres veces mayor de lo que realmente es, y por dicha razón, solicita al registro corrija el error existente y haga constar que la finca 1927 no tiene 1.272 m², sino 309 m², tal y como se certifica con la certificación catastral y gráfica actual (...).

De hecho, dicha certificación catastral corresponde y se ajusta más a la descripción de la finca que consta en la escritura primera de aceptación y adjudicación de herencia del abuelo de Elías, sin olvidarse que en 1980 las inscripciones registrales no comprendían las mediciones exactas como se efectúan en la actualidad (...).

Quinto.—Asimismo, D. E. una vez solicitó la inscripción de la referida incorporación de base gráfica actualizada, solicitó la inscripción de obra nueva consistente en un aparcamiento de 22 m² y un almacén de 57 m². Dicha inscripción se solicita con el mismo fin, es decir, el de que en el registro de la propiedad quede inscrita la finca exactamente los datos correctos.

Lo cierto es que este aparcamiento y almacén no son nuevos, sino que ya existían cuando D. E. adquirió la propiedad. Sin embargo, al escriturar la compraventa no actualizaron los datos y la descripción de la finca se mantuvo de conformidad a como constaba en el anterior título de propiedad que poseía su padre, añadiendo como nueva la base gráfica que hemos indicado anteriormente de una finca de 1.272 m².

Evidentemente, este aparcamiento y almacén está sobre el terreno que figura en la nota registral de la finca de D. E. de la siguiente forma:

“Comprende, además, una corralada al frente de unos cincuenta m², y un erial al fondo de unos sesenta.”

A continuación, se puede observar en el plano de la certificación catastral la superficie del suelo al que la nota simple se refiere como corralada y erial y que esta parte solicita se actualice como almacén y aparcamiento.

[Se inserta imagen de la parcela catastral].

Sexto.—Como ya hemos señalado, se pretende incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, para lo cual se acompaña la citada acta notarial, de la que resulta que la superficie de la parcela es de 309 m², modificando los linderos y disminuyendo la superficie de la finca que en la actualidad consta en el registro de 1.272 m².

De la Referencia Catastral y el acta notarial aportado, modificando los metros y superficie de la finca, la magnitud del exceso de cabida que en la actualidad existe, hace que no se corresponda la parcela propuesta con la finca registral. Como se puede observar de los planos aportados, parte de los metros de superficie que en la actualidad están registrados pertenecen a la parcela de D. S. G. Empero, el suelo sobre el que se pretende inscribir la obra nueva es de D. E. M. sin lugar a dudas, así lo prueba las certificaciones catastrales y el plano que posteriormente se aportará que corresponde a la finca del colindante perteneciendo a parcelaria.

Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias Resoluciones, por ejemplo en la del 17 de octubre de 2019: "Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: 'a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal

rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registra] 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 encontramos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado”.

Por lo expuesto, no cabe duda de que estamos ante un caso insólito en el que a través del procedimiento del artículo 199, la Sra. Registradora deniega inscribir debidamente una finca con menos metros de los que actualmente consta en el registro de la propiedad y actualizar la obra existente desde hace más de cuarenta años sobre el suelo de dicha finca, bajo el argumento de que puede existir una “posible invasión de terreno de colindante.”

Octavo [sic].–Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los que niega la inscripción de la incorporación de base gráfica, limitándose la Sra. Registradora a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la alegación expuesta por el colindante que no fundamenta en absoluto su rechazo a la inscripción solicitada por esta parte.

A pesar de que antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma, lo cierto es que la finca de D. E. M. figura conforme a la certificación gráfica que sí consta adjunta en la escritura de compraventa de 1999.

Así pues, de conformidad con la descripción registral de la Finca 9721 que en la actualidad consta en el registro de la propiedad conforme a la escritura de compraventa de 1999, el terreno del colindante, D. S. G. G., es titularidad de D. E. M. Esta finca como ya hemos reiterado, en el registro figura con una superficie de 1.272 m² en vez de 309 m² (...).

Noveno.–A pesar de lo expuesto, cuando se le ha dado traslado en el presente procedimiento al colindante, D. S. G. G., para que presentara alegaciones a la representación geográfica georreferenciada propuesta por esta parte, este manifestó no dar su conformidad a la inscripción de la misma porque un trazo del terreno que figura en el catastro le pertenece. Concretamente, la esquina norte que se compone de dos garajes y un peque [sic] terreno anexo a estos de unos 3 m².

Esta parte no puede entender cómo D. S. se ha negado a la citada propuesta geográfica cuando en la actualidad consta en el registro de la propiedad que la finca 9721, propiedad de E., abarca en superficie los 309 m² que figuran en el catastro y el suelo de la finca 23715.

Además, no cabe lugar a duda de que la alegación expuesta por D. S., sobre que en la representación gráfica georreferenciada de la finca con número de referencia catastral 0530801VP6003S0001GU y C.R.U.: 39003000542725 que figura en el catastro incluye un trozo de terreno que le pertenece, en concreto la esquina Norte que se compone de dos garajes y un pequeño terreno anexo a estos de unos 3 m², es errónea y no tiene justificación alguna.

Lo cierto es que todos los documentos que constan en la administración pública y registros públicos son coincidentes y no permiten dar lugar a duda sobre que la parte del terreno al que se refiere D. S. que es de su propiedad (esquina norte que comprende dos garajes y un peque terreno anexo) pertenece a la finca de D. E. M.

En la nota simple de la finca registral 23715 propiedad de D. S. G. G. se describe lo siguiente:

“Finca rústica; terreno dedicado a cultivo de secano al sitio de (...), Ayuntamiento de Voto que linda: Norte con zona excluida y Edificaciones, Sur con M. B. M. M. (f7 Pol.39). Este con camino y M. B. M. M. (f.7 Pol. 39). Oeste con camino y A. M. F. (f.9 Pol.39). Tiene una extensión superficial de cero hectáreas, veintiuna áreas y cincuenta y siete centiáreas.

Título: Concentración Parcelaria.

Escritura 30 de mayo de 2006, notario José Ignacio Fernández Gutiérrez, protocolo 304/2006.”

Asimismo, en la consulta catastral de parcela con referencia catastral 39102A439000080000JH, finca registral 23215, sita en Nates, polígono 439, parcela 8, propiedad de D. Santiago, consta que la misma posee una superficie gráfica de 2.169 m².

[Se inserta imagen tomada de la certificación catastral de la citada parcela].

Por tanto, la nota registral como en la certificación catastral coinciden los metros de la superficie de la finca de D. S. Así pues, es palmario que dicha finca no comprende en absoluto el suelo de la esquina norte que pertenece a la finca de D. E., pues así aparece reflejado claramente en el plano que se adjunta y que pertenece al catastro, el cuál coincide con la descripción registral (...).

En todo caso debe recordarse que conforme al art. 10.1 de la L.H la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la Propiedad. No corresponde al registrador, en el ejercicio de su función calificadora, revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la Resolución de 22 de abril de 2016, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la L.H supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han 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.

Décimo.—En definitiva, se entiende que no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales le ha sido denegada a esta parte la inscripción solicitada de representación gráfica y exceso de cabida, así como la declaración de obra del aparcamiento de 22 m² y almacén de 57 m². A juicio de esta parte no ha sido debidamente fundada la denegación puesto que queda evidenciado que no existe ninguna invasión de terreno colindante ya que al pertenecer la finca de D. S. a parcelaria ha quedado más que acreditada la delimitación de su terreno. Por ende, debe de ser admitida la solicitud de inscripción exceso de cabida y representación gráfica de la citada finca, así como la inscripción de obra nueva.

Por lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es admitir la inscripción de exceso de cabida y representación gráfica de la finca registral 9721, así como levantar la suspensión de la inscripción de obra nueva solicitada en el presente procedimiento procediendo a su debida inscripción.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que aclaraba que la finca de don S. G. G. era una finca procedente de una operación de concentración parcelaria, no figurando en su inscripción registral los edificios a que se refería la nota de calificación porque las edificaciones no se incluían en la finca objeto de concentración, según respuesta dada por Catastro al colindante que formulaba alegaciones, añadiendo que la oposición del colindante se encontraba, a su juicio, plenamente justificada, con aportación de documentos acreditativos de operaciones jurídicas y planos antiguos que apoyaban sus pretensiones, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 184, 197, 222, 223, 235 y 237 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; la Ley 4/1990, de 23 de marzo, sobre concentración parcelaria, conservación de obras, unidades mínimas y fomento de explotaciones rentables; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, 21 de marzo, 21 de marzo y 19 de junio de 2016, 5 de diciembre de 2018 y 16 y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de octubre de 2021, 21 de febrero de 2022, 26 de junio, 29 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 11 de enero y 22 de marzo de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 29 de mayo de 2023, ante el notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado, número de protocolo 1.042, acompañada de acta para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca y simultánea rectificación de su cabida otorgada ante el mismo notario autorizante el día 8 de septiembre de 2023, protocolo 1.812, que causaron el asiento de presentación 1.554 del Diario 83, se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva consistente en aparcamiento y almacén, con una superficie de 22 y 57 metros cuadrados respectivamente y se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la registral 9.721 del término de Voto, que de una cabida inscrita de 1.272 metros cuadrados pasa a la inferior de 309 metros cuadrados, según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora. Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de un colindante catastral y registral, quien se opone a la inscripción de la representación gráfica catastral propuesta para la finca 9.721, manifestando que las edificaciones declaradas son de su propiedad, así como una pequeña zona de 3 metros cuadrados anexa a éstas.

A la vista de las alegaciones formuladas, la registradora deniega la inscripción solicitada, por tener dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la finca ha sido titularidad de su familia; que al comprar la finca a su padre se consignó la superficie obrante en Catastro en el año 1999 y que resultaba ser la inscrita de 1.272 metros cuadrados; que para corregir el error en cuanto al dato de la cabida de la finca se solicitó el otorgamiento del acta notarial con el objeto de lograr la inscripción de la representación gráfica de la finca y simultánea rectificación de su descripción; que la descripción cuya constancia se solicita se ajusta más a la contenida en la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia de su abuelo, habida cuenta que en el año 1980 las inscripciones no comprendían las mediciones exactas de las fincas, tal como se efectúan en la actualidad; que las obras declaradas ya existían cuando el titular registral adquirió la finca, pero no se declararon al tiempo de la inscripción de su adquisición; que las edificaciones declaradas están comprendidas dentro de los límites materiales de su finca y así resulta de su descripción literaria, cuando dice que «comprende, además, una corralada al frente de unos 50 metros cuadrados y un erial al fondo de unos 70»; manifiesta que parte de la superficie

de la registral 9.721 pertenece a la finca del colindante que formula oposición, pero que el suelo sobre el que se pretende declarar la obra es propiedad del aquí recurrente; y, en definitiva, que la registradora no ha motivado razonadamente los motivos por los que deniega la inscripción de la base gráfica propuesta, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que no han sido debidamente fundamentadas; finalmente señala que la finca propiedad del colindante, registral 23.715, procedente de concentración parcelaria, consta inscrita con una superficie de 2.157 metros cuadrados, cabida similar a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con la que se corresponde y que resulta ser de 2.169 metros cuadrados y que, al tratarse de una finca procedente de una operación de concentración parcelaria, ya quedó delimitada la superficie y linderos de la misma, con ocasión del expediente administrativo correspondiente.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 9.721 del Ayuntamiento de Voto fue objeto de inmatriculación en el año 1999, describiéndose como «casa habitación y labranza, que ocupa en planta siete metros de frente por ocho y medio de fondo (...). Linda al frente o sur, con finca de D. G. y a los otros lados norte, este y oeste, con calles. Comprende además una corralada al frente de unos cincuenta metros y un erial al fondo de unos setenta. La vivienda descrita se halla construida sobre un solar de mil doscientos setenta y dos metros cuadrados, que le sirve de soporte y que tiene los linderos anteriormente señalados». Le corresponde la referencia catastral número 0530801VP6003S0001GU.

– Se pretende la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme a la descripción consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca vigente al tiempo del otorgamiento del título calificado (año 2023), que señala una superficie de 309 metros cuadrados; y declaración de obra nueva de un aparcamiento y almacén con unas superficies construidas de 22 y 57 metros cuadrados respectivamente.

– La registral 23.715, propiedad de quien formula alegaciones, es una finca de reemplazo resultante de un procedimiento de concentración parcelaria. Consta con una cabida inscrita de 2.157 metros cuadrados y «linda: Norte con zona excluida y Edificaciones, Sur con M. B. M. M. (f7 Pol.39). Este con camino y M. B. M. M. (f.7 Pol. 39). Oeste con camino y A. M. F. (f.9 Pol.39)».

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero de 2022 por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley

Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de la tramitación del mismo, como son la posible invasión de dominio público o la invasión de la georreferenciación registral de una finca colindante, la cual está protegida por los principios hipotecarios, cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y 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.

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la

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

7. Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

8. Notificado el colindante en el curso del procedimiento, si el registrador estima las alegaciones, sus dudas sobre la identidad de la finca, que impiden la inscripción de la georreferenciación, han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General. El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, tanto desde el punto de vista material, como declaró la Resolución de 11 de enero de 2024 (*vid.*, por todas) y desde el punto de vista jurídico, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023, sin que el registrador pueda limitarse a una referencia genérica a los preceptos que, a su juicio, han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

9. En el concreto caso de este expediente, el opositor alega que la representación gráfica propuesta incluye un trozo de terreno que le pertenece, en concreto la esquina norte, que se compone de dos garajes y un pequeño terreno anexo a estos de unos 3 metros cuadrados. No constando edificación declarada sobre la finca de su titularidad, tampoco invoca invasión de su parcela catastral, pues se refiere en todo caso a una porción de terreno anexa a esta, que no consta catastrada ni inscrita a su nombre, pero aportando documentación relativa a las fincas de procedencia que fueron incluidas en el procedimiento de concentración. En concreto, del historial de la finca 23.715 resulta que linda al norte con zona excluida y edificaciones y la finca 6.992 (finca de procedencia), resulta que linda al norte y este con un lindero personal. El colindante afirma que la finca fue adquirida por su abuelo en documento privado en el año 1958 del que resulta que linda al norte con camino, señalando que se corresponde con la parcela 1.456 de un plano de Diputación que acompaña a su escrito de oposición. En posterior escritura de herencia la finca pasa a lindar al norte con casas.

La concentración parcelaria es el procedimiento integrado por el conjunto de actuaciones administrativas que tiene por objeto una reordenación de la propiedad para lograr la delimitación de fincas de estructura y dimensiones adecuadas, por razones de utilidad pública, en las zonas donde la parcelación de la propiedad rústica reviste caracteres de acusada gravedad, adjudicando a cada propietario de las fincas de procedencia, las «fincas de reemplazo», equivalentes a las aportadas, para su explotación adecuada y rentable, en cumplimiento de la función social que toda propiedad ha de cumplir, siendo un supuesto de subrogación real, pues la finca de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos

reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las fincas sujetas concentración, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 27 de enero de 2021.

Dicha actuación se rige, a nivel estatal por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por el Decreto 118/1973 de 12 de enero, y a nivel autonómico por la Ley 4/1990, de 23 de marzo, sobre concentración parcelaria, conservación de obras, unidades mínimas y fomento de explotaciones rentables.

Debe advertirse que la determinación del perímetro determinado en el Decreto de concentración se efectuó al realizar las bases de la concentración y se sometió a la aprobación del Instituto, de conformidad con el artículo 184 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, determinación en la que se incluiría la relación de parcelas cuya exclusión se propuso.

La inscripción del proyecto de concentración exigió la firmeza de las bases y la preparación por el Instituto del Proyecto de Concentración, con inclusión de los planos que reflejen la nueva distribución de la propiedad (artículo 197 de la citada Ley).

Ello implica que el título inscribible de la concentración parcelaria, que es el acta de reorganización de la propiedad, protocolizada por el notario de la Comisión, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad (artículos 222 y 223 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), debió incorporar el plano de las fincas resultantes de la concentración parcelaria. En la actualidad, tras la reforma operada en el Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la concentración parcelaria es uno de los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia obligatoria del asiento.

Por tanto, teniendo en cuenta el artículo 235.1.^a de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuando dispone: «Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican (...)», determina la obligatoriedad de la inscripción de la concentración, siendo relevante señalar que ya el artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario señalaba que la nueva ordenación de la propiedad resultante de la concentración y sus sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el Catastro de Rústica y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad. A tal efecto, copia de los planos de la concentración autorizada por el instituto y los datos complementarios que fueran precisos serán remitidos al Registro, al Catastro Topográfico Parcelario y el Catastro de Rústica, cuyos documentos quedaran así oficialmente incorporados a los indicados organismos públicos.

10. En base a lo anterior, y a la nueva distribución de la propiedad operada en virtud del procedimiento de concentración parcelaria, es evidente que no se produce con la representación gráfica propuesta una invasión de la finca registral del colindante, como tampoco de su parcela catastral, pues ésta refleja la nueva ordenación de la propiedad resultante del expediente administrativo.

En consecuencia, el conflicto se produce en cuanto a una porción de territorio que quedó excluida de concentración y que, como tal, no forma parte del espacio de terreno comprendido en el folio abierto a la finca de reemplazo. Por tanto, no resultan fundadas las dudas sobre posible invasión de otra finca ya inmatriculada, pues el propio opositor no dice que se invade su finca inmatriculada, sino una porción al norte de su finca que quedó excluida de la concentración parcelaria y que, como tal, no forma parte de la finca de su titularidad.

11. Esto no obstante, la registradora no se limita a denegar la inscripción por la existencia de una oposición más o menos fundamentada de un colindante, sino que, además, manifiesta albergar dudas fundadas sobre la verdadera identidad y superficie de la finca, al resultar controvertida la inscripción de la superficie catastral solicitada.

A este respecto, esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones de 5 de diciembre de 2018 y 16 de septiembre de 2019 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»; o, como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral; es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción; lo cual presupone la existencia de un error en la descripción realizada en el título que motivó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos.

12. Como se ha expuesto anteriormente, la finca 9.721 se inmatriculó en el año 1999, con una superficie de 1.272 metros cuadrados que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 0530801VP6003S0001GU, totalmente coincidente con la descripción consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente en ese momento. En efecto, en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

Sabido es que la denegación de inscripción de la georreferenciación solicitada para una determinada finca registral ha de basarse en alguno de los siguientes motivos:

- Que no se respete la identidad de la finca registral del promotor, esto es, su ubicación y delimitación geográficas, sino que se encubra la sustracción o adición de porciones de terreno que sí o no, respectivamente, formaban parte de la finca inicial.
- Que se invada otra finca ya inmatriculada, aunque no esté debidamente georreferenciada.
- Que se invada el dominio público, aunque no esté ni siquiera inmatriculado.

En el caso que nos ocupa queda descartado que concurran los motivos segundo y tercero de denegación, pero no puede formularse igual afirmación en cuanto al primero de los citados, pues con la representación gráfica propuesta se estaría sustrayendo una porción de terreno que formaba parte de la finca inicial.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad, habida cuenta de que el promotor reconoce que una porción de la finca inmatriculada en realidad pertenece a la del colindante, que bien de oficio o a instancia de parte se inicie el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación, regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 24 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.