

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**24300** *Resolución de 15 de octubre de 2024, 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 Alcañiz, por la que se suspende una rectificación de superficie.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Gimeno Gracia, notario de Híjar, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alcañiz, doña Marina Zúñiga Serrano, por la que se suspende una rectificación de superficie.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de diciembre de 2023 ante el notario de Híjar, don Fernando Gimeno Gracia, con el número 939 de protocolo, se realizaba una declaración de ampliación de obra nueva terminada por antigüedad sobre la finca registral número 392 del término municipal de La Cerollera. Además, respecto de dicha finca se solicitaba, al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, la inscripción del exceso de cabida de la finca por ser inferior al 10 % de la cabida inscrita y, solo en caso de que se considerase necesario, el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada el día 18 de enero de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 153 del año: 2024.  
Asiento N.º: 656 Diario: 88.  
Presentado el 18/01/2024 a las 13:41:26.  
Presentante: D. Fernando Gimeno Gracia.  
Interesados: D. E. M. A.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: obra nueva construida.  
N.º Protocolo: 939/2023 de 28/12/2023.  
Notario: D. Fernando Gimeno Gracia, Híjar.

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 326 de la Ley Hipotecaria, y artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común por la presente se notifica, al presentante y al Notario autorizante del documento al principio indicados, el cual fue presentado bajo el asiento y Diario referidos y por el presentante expresado.

La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la práctica de las operaciones

que comprende el documento, con arreglo a los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho:

Hechos:

A las 13:41 horas del día 18 de enero de 2024, se presenta en este Registro de la Propiedad, escritura autorizada por el Notario de Híjar, D. Fernando Gimeno Gracia, el 28 de diciembre de 2023, protocolo 939. Le corresponde el Asiento 656 del Diario 88, y el número de entrada 656.

En dicha escritura, D. E. M. A., titular del pleno dominio de la finca registral 392 de La Cerollera, rectifica en primer lugar su descripción, modificando su superficie, linderos y datos catastrales, y a continuación, declara una obra nueva por antigüedad en una de las parcelas que conforman la finca, según manifiesta. Se incorpora certificación expedida por D. F. D. R., arquitecto colegiado, debidamente visado y con firma legitimada notarialmente, junto con certificado de la ubicación catastral de las edificaciones.

La finca registral 392 de La Cerollera se describe, según su inscripción vigente, como una finca rústica, heredad secano a pinar maderable, pastos, matorral y cereal, en las partida (...), de ciento seis hectáreas, veintiocho áreas, cuarenta y tres centiáreas (106,2843 ha), en cuyo interior, concretamente en la parcela 76, se encuentra una casa de campo, demarcada con el número (...) de los Diseminados, y conocida como (...), que ocupa una superficie de ciento ochenta (180) metros cuadrados; y está integrada por las parcelas 45 y 48 del polígono 13; parcelas 35, 36, 37, 41, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 71, 72, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 98 y 99 del polígono 15. La finca se encuentra atravesada en dirección Este a Oeste por el camino (...)

Esta descripción obedece a la agregación que consta en la inscripción 2.<sup>a</sup> de su historial registral, de fecha 30 de septiembre de 2008, y por tanto, de conformidad con las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; y a su vez, es una finca que es el resultado de la agrupación de otras, según consta en la inscripción 1.<sup>a</sup> de fecha 27 de noviembre de 2003.

En el Otorgamiento Primero, se declara que la obra nueva cuya inscripción se solicita es la ampliación de la ya existente, y está ubicada en la parcela (...), antes (...) Y ello, porque la finca registral 392 de La Cerollera se manifiesta que en la actualidad se corresponde únicamente con las siguientes parcelas: 45 y 48 del polígono 13; 35, 36, 41, 71 y 79 del polígono 15, las cuales tienen una superficie de ciento nueve hectáreas, treinta y cuatro áreas, sesenta y dos centiáreas (109,3462 ha).

Se incorpora igualmente certificado firmado electrónicamente, con CSV verificado, 3 de noviembre de 2023 por D. L. M. V. G., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de La Cerollera, con el V.º B.º de su Alcalde D. Francisco Serrano Ballester, que acredita que las parcelas catastrales 37, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 72, 76, 77, 80, 81, 82, 98 y 99 “ya no existen en el Catastro como tales”.

Se observa el siguiente defecto subsanable que determina la suspensión de las inscripciones solicitadas:

No se acredita la identidad de la finca, pues del certificado municipal no resulta la equivalencia de las actuales parcelas con las que se identifican con la finca registral según la inscripción vigente.

La simple afirmación de que “ya no existen en el Catastro” no es suficiente para acreditar la identidad de la finca registral 293 [sic] de La Cerollera, máxime si se tiene en cuenta que se solicita una rectificación de superficie de más de tres hectáreas. Únicamente consta acreditado mediante un certificado municipal de fecha 18 de enero de 2024, que la parcela donde se ubica la edificación ahora ampliada es la actual parcela 35, y era “antes 76 del mismo polígono”.

Deberá, por tanto, aportarse una certificación municipal que específicamente que las antiguas parcelas 35, 36, 37, 41, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 71, 72, 77, 79, 80, 81, 82, 98

y 99 del polígono 15 se corresponden en la actualidad con las parcelas 36, 41, 71 y 79 del polígono 15.

Fundamentos de Derecho:

Principio de especialidad, artículos 1.3.º, 8, 9, 38, 201 y 243 de la Ley Hipotecaria y 51.2.ª y 437 del Reglamento Hipotecario.

Siendo este defecto subsanable, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Zúñiga Serrano registrador/a de Registro Propiedad de Alcañiz a día veintinueve de enero del dos mil veinticuatro».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Teruel, don Juan Antonio Tamarit Serrano, quien confirmó, el día 8 de febrero de 2024, los defectos expresados en la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Alcañiz.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Fernando Gimeno Gracia, notario de Híjar, interpuso recurso el día 15 de julio de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Yo, Fernando Gimeno Gracia, Notario con residencia en Híjar (Teruel), (...), ante este órgano comparece y como mejor proceda, digo:

Que en fecha veintinueve de Enero de dos mil veinticuatro me ha sido notificada telemáticamente, como Notario autorizante y presentante del documento, calificación negativa de la registradora de la propiedad de Alcañiz respecto a la pretensión del otorgante del documento de inscribir una ampliación de obra antigua así como de iniciar, caso de ser necesario, el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de exceso de cabida y la base gráfica de la finca registral número 392.

Que mostrando total desacuerdo con la calificación emitida interpongo, en plazo, recurso con base en los siguientes:

Hechos.

Primero. Que mediante escritura autorizada bajo mi fe el día veintiocho de Diciembre de dos mil veintitrés, con el número 939 de protocolo, don E. M. A. declaró ser propietario de una finca situada en el término municipal de La Cerollera (Teruel) que se describió en la escritura como sigue:

Rústica. Heredad secano a pinar maderable, pastos, matorral y cereal sita en las partidas (...), de ciento seis hectáreas, veintiocho áreas y cuarenta y tres centiáreas según título previo pero de ciento nueve hectáreas, treinta y cuatro áreas y sesenta y dos centiáreas según catastro actual.

En su interior, concretamente en la parcela 35, antes 76, se encuentra una casa de campo, demarcada con el número (...) de los diseminados, y conocida por (...) Ocupa una superficie de ciento ochenta metros cuadrados.

Linda todo el conjunto: Norte, término municipal de (...) y parcelas 34, 38 y 39; Sur, parcelas 69, 67, 66, 60, 54, 53 y 48; Este, parcelas 44, 49 y 53 y Oeste, parcelas 74, 73, camino y parcela 69.

La finca se encuentra atravesada en dirección Este a Oeste, por el camino de (...).

Segundo. Que la finca anterior está inscrita en el registro de la propiedad de Alcañiz con el número 392 de La Cerollera y en su descripción contiene las siguientes parcelas catastrales: 45 y 48 del polígono 13; 35, 36, 37, 41, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 71, 72, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 98 y 99 del polígono 15.

Tercero. Que según resulta del certificado municipal unido a la escritura, hay quince parcelas de las inscritas en la finca registral 392 que ya no existen en catastro, de manera que, a la fecha del otorgamiento de la escritura, quedan las siguientes parcelas: 45 y 48 del polígono 13 y 35, 36, 41, 71 y 79 del polígono 15. Todas ellas ya inscritas, como digo.

Cuarto. Que en la escritura notarial, de acuerdo con lo exigido en el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, figura lo siguiente:

“La parte otorgante, a mí requerimiento, manifiesta de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que la descripción contenida en las certificaciones catastrales incorporada se corresponde con la realidad física de la finca”.

Quinto. Que una vez recogida en la escritura la manifestación del propietario y titular catastral de concordancia de la realidad con las parcelas existentes, se aprecia un exceso de superficie catastrada del 2,88 por ciento respecto a la superficie registrada.

Sexto. Que la ampliación de la obra antigua cuya inscripción se solicita, recae sobre la actual parcela 35 del polígono 15 que, según certificado municipal aportado, antes recaía sobre la parcela 76 del mismo polígono.

Séptimo. Una vez presentada telemáticamente al registro de la propiedad de Alcañiz la escritura autorizada, liquidada fiscalmente y con todos los certificados unidos a ella, se califica negativamente por no acreditarse la identidad de la finca y se exige, para subsanar el presunto defecto, que se aporte certificación municipal que específicamente diga que “las antiguas parcelas 35, 36, 37, 41, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 71, 72, 77, 79, 80, 81, 82, 98 y 99 del polígono 15 se corresponden en la actualidad con las parcelas 36, 41, 71 y 79 del polígono 15.”

#### Fundamentos de Derecho:

Principio de especialidad, artículos 1.3.º, 8, 9, 38, 201 y 243 de la Ley Hipotecaria y artículo 51.2.ª y 437 del Reglamento hipotecario.

Octavo. Que el día treinta de Enero de dos mil veinticuatro solicito la intervención del Registrador sustituto siendo designado el Registrador de Teruel, quién el día ocho de Febrero de dos mil veinticuatro confirma el defecto alegado por su compañera, no sin antes hacer constar, para mi sorpresa, que tiene el acceso restringido sobre fincas que exceden de su distrito hipotecario, por lo que no puede acceder a datos protegidos catastrales y comprobar los cambios en la planimetría a los efectos de disipar dudas.

Aun así, confirma el defecto.

Noveno. Que mediante el presente escrito interpongo Recurso contra la calificación, con base en los siguientes fundamentos.

Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la LH.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de noviembre de 2015, 8 de junio de 2016, 10 de junio y 10 de noviembre de 2022 y 10 de enero y 8 de marzo de 2023 y 1 de junio de 2023, entre otras.

I. La escritura autorizada bajo mi fe el día veintiocho de Diciembre de dos mil veintitrés bajo el número 939 de protocolo contiene una ampliación de obra antigua sobre una finca rústica integrada por varias parcelas catastrales que, tras su actualización, provoca un exceso de superficie del 2,88 por ciento sobre la que figura inscrita.

II. Son dos los actos jurídicos que contiene la escritura: una ampliación de obra antigua y la coordinación de la finca registro-catastro.

Sin embargo, la registradora calificante los despacha ambos de igual modo al declarar que no se acredita la identidad de la finca y como único medio de subsanación, obliga a aportar una [sic] determinado certificado municipal que ha quedado transcrito en el apartado séptimo de este escrito.

III. Que es necesario separar ambos actos jurídicos para comprobar si verdaderamente pueden acceder al registro:

A) Finca/exceso de cabida:

La finca registral 392 contiene veintidós parcelas catastrales, de las cuales la 45 y la 48 son del polígono 13 y el resto, del polígono 15.

Como ha quedado acreditado con el oportuno certificado municipal, ya no existen en catastro quince parcelas (todas ellas son del polígono 15). Las que quedan, tienen una superficie total de ciento nueve hectáreas, treinta y cuatro áreas y sesenta y dos centiáreas (109,3462 ha) siendo la superficie inscrita de ciento seis hectáreas, veintiocho áreas y cuarenta y tres centiáreas (106,2843 ha). La diferencia, como ha quedado dicho, es del 2,88 % de exceso catastrado.

En este punto, debo recordar que las parcelas catastrales que ya no figuran en catastro no han quedado convertidas en otras distintas, ajenas o extrañas al registro que se hayan relacionado en la escritura. Al contrario, solo se identifican en la escritura como actuales las que ya están inscritas y subsisten en catastro. No se pretenden inscribir números de parcelas distintas de las que ya obran en el registro de la propiedad. Únicamente eliminar las que ya no existen en catastro. Si como resultado de esta actualización, surge un exceso de cabida habrá que analizar su relevancia que, en este caso, es muy pequeña, pues como ha quedado dicho, es del 2,88 %. Muy inferior al 5 % y al 10 % que recoge [sic] el artículo 201.3 de la Ley hipotecaria. Esta es la razón justa por la que se solicita en la cláusula 3.<sup>a</sup> transcrita de la escritura calificada la inscripción de este exceso de cabida quedando claro, a mi juicio, perfectamente identificada la finca.

Sin embargo, si a juicio de la señora registradora no hubiera quedado suficientemente acreditada la identidad de la finca, siempre podría haber acudido al procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria. En este sentido, yo mismo acudo a la calificación del registrador sustituto para hacer constar, como dice, que, además del certificado municipal que exige su compañera, existen otras maneras de acreditar la equivalencia entre la finca registral y las parcelas catastrales actuales, lo que disiparía las dudas sobre la identidad de la finca. Entre estas otras, y a falta de ellas, concluye que debería iniciarse un procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, lo cual está autorizado en la escritura para el caso de necesidad, ya que éste procedimiento permite determinar los linderos y la superficie de la finca con lo que una vez culminado con éxito el procedimiento, quedaría perfectamente determinada la representación gráfica y no habría dudas de la ubicación de la construcción solventando al tiempo el problema del exceso de cabida ya que se recogería en la inscripción la superficie del catastro.

Nada más puedo añadir.

En la escritura autorizada por mí figura una última cláusula que transcribo a continuación:

“Tercero. El señor compareciente acepta la presente escritura y sus gastos, solicitando al registro de la propiedad que se inscriba la obra declarada y además, al amparo del artículo 201.3 de la Ley hipotecaria, el exceso de cabida de la finca por ser inferior al 10 % de la cabida inscrita y haber quedado acreditado mediante las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas a esta escritura.

Asimismo, manifiesta su voluntad de que, solo en caso de que se considere necesario, se inicie el procedimiento de coordinación gráfica de la finca descrita en esta escritura regulado en el artículo 199 de la Ley hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015”.

Debo recordar que antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas; en consecuencia, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo que 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.

Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones, existen además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad que les permiten averiguar las características de la finca además de tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiendo que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitiría solventar la genérica afirmación de que no se acredita la identidad de la finca hecha por la Sra. Registradora gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

Acudo de nuevo a la calificación del registrador sustituto cuando indica que la registradora de Alcañiz podría haber intentado consultar los antecedentes del Catastro y que los planos podrían reflejar la concordancia entre las parcelas.

No parece que haya hecho nada de esto. Su único medio para subsanar el presunto defecto es exigir un certificado municipal con el contenido tasado por ella.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico, permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita, que no es el caso, o cuando se tratara de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

En el propio Preámbulo de la citada norma se establece que este procedimiento posibilita al interesado rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos.

Siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica no encuentro razón alguna para no iniciar, ni siquiera mencionar, en la nota de calificación la solicitud de instar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley hipotecaria.

## B) Obra antigua:

El primer acto jurídico que contempla la escritura es una ampliación de obra antigua.

En la inscripción registral, finca 392, figura en este aspecto lo siguiente: "En su interior, concretamente en la parcela 76, se encuentra una casa de campo, demarcada con el número (...) de los diseminados, y conocida por (...) Ocupa una superficie de ciento ochenta metros cuadrados".

De acuerdo con el certificado de obra antigua expedido por arquitecto colegiado, visado debidamente e incorporado se acredita la ampliación de la obra, su descripción actual y su antigüedad, siendo ésta su descripción:

“En su interior, concretamente en la parcela 35, antes 76, se encuentra una Casa de campo conocida por (...) que consta de tres edificaciones, independientes entre sí:

Edificación n.º 1: Casa de Campo edificada en tres plantas: La planta baja tiene una superficie construida de doscientos nueve metros cuadrados y un decímetro cuadrado (209,01 m<sup>2</sup>). La planta primera tiene una superficie construida de trescientos setenta y cinco metros cuadrados y treinta y siete decímetros cuadrados (375,37 m<sup>2</sup>.) La planta segunda o entrecubierta tiene una superficie construida de doscientos setenta y siete metros cuadrados y tres decímetros cuadrados (277,03 m<sup>2</sup>).

La superficie total construida de la Edificación n.º 1 es de ochocientos sesenta y un metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados (861,41 m<sup>2</sup>).

Edificación n.º 2: Almacén en planta baja que ocupa una superficie de suelo de ciento veinte metros cuadrados, (120 m<sup>2</sup>).

Edificación n.º 3: Almacén en planta baja que ocupa una superficie de suelo de ciento ochenta y dos metros cuadrados, (182 m<sup>2</sup>).

La superficie ocupada por la edificación n.º 1 es de cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados (478 m<sup>2</sup>), correspondientes a doscientos nueve metros cuadrados y un decímetro cuadrado (209,01 m<sup>2</sup>) sobre la planta baja a doscientos sesenta y ocho metros y noventa y nueve decímetros cuadrados (268,99 m<sup>2</sup>) de la planta primera sobre el terreno natural, siendo consecuencia del desnivel existente en el terreno.

La superficie total ocupada por las tres edificaciones es de setecientos ochenta metros cuadrados (780 m<sup>2</sup>)”.

Se une a la escritura el informe catastral de ubicación de construcciones (ICUC).

Asimismo forma parte de la escritura un certificado municipal en el que, además de reflejar que no existe abierto expediente de infracción urbanística y que el suelo sobre el que están levantadas la casa de campo y los dos almacenes no es demanial ni está afectado por servidumbre de uso general, indica que están dentro de la parcela 35, antes parcela 76.

Me pregunto cómo es posible que a la vista de este certificado se haga caso omiso de la solicitud de inscripción de la ampliación de obra antigua. No encuentro ninguna razón que lo impida. En el registro de la propiedad figura que la casa de campo está construida en la parcela catastral 76. Actualmente lo está, junto con dos almacenes, en la parcela 35, que tiene una superficie de cincuenta y cinco hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y noventa y seis centiáreas (55,5496 ha). Es decir, la ampliación de la obra cabe, sin duda, en la parcela catastral y se aporta un certificado municipal que acredita que las construcciones están levantadas en la actual parcela 35, antes 76. Asimismo, el ICUC georreferencia las construcciones adecuadamente dentro de la parcela 35.

Este certificado municipal aportado parece ser admitido “un poquito” por la señora registradora cuando al obligar a aportar el certificado que exige no incluye la antigua parcela 76 ni la actual parcela 35. El certificado dice lo que dice, es claro y no admite interpretación contraria posible. La obra ampliada está construida sobre la parcela 35, antes parcela 76. Desconozco los motivos ya no jurídicos sino lógicos de no atender a la solicitud de esta inscripción. Se supedita la inscripción de la ampliación de obra a la inscripción del exceso de cabida. O eso presumo, porque nada dice de la solicitud de inscripción de la ampliación de obra antigua en su calificación. En esta calificación recurrida solo hay un defecto: la falta de identidad de finca, pero global. La señora registradora no admite siquiera una identidad parcial que permita, al menos, inscribir la ampliación de la obra declarada. Acude de nuevo en mi auxilio la calificación del sustituto cuando dice “si de esta consulta resultara únicamente acreditado que la antigua parcela 76 está incluida en la actual parcela 35 del polígono 15 ello permitiría la inscripción de la obra, pero no del exceso”. Pues bien, la señora registradora de Alcañiz

no ha tenido a bien hacer esta consulta catastral (al menos no se infiere de su calificación) pero ha tenido a la vista un certificado municipal que lo acredita y ha hecho caso omiso de él.

Para concluir con este recurso, deseo dejar constancia de que su presentación ha sido inevitable por absoluta indefensión a la vista de la calificación impugnada debiendo recordar que toda calificación registral debe partir del principio de 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.

Por todo lo expuesto,

Solicito que se revoque la calificación recurrida y se ordene a la calificante que inscriba la ampliación de obra antigua y el exceso de cabida existente al ser inferior al 5 % de la cabida inscrita como mera rectificación al estar acreditada la identidad de la finca o, al menos, se le obligue a instar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley hipotecaria solicitado».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 29 de julio de 2024, manteniendo en su integridad el defecto relativo a la rectificación descriptiva de la finca, y dejando sin efecto el defecto relativo a la ampliación de obra nueva, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 2010, 17 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016, 30 de junio, 27 de julio y 29 de septiembre de 2017, 31 de julio de 2018 y 14 y 16 de enero, 17 de junio y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 y 19 de febrero, 20 de marzo, 15 de junio y 24 de septiembre de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de ampliación de obra nueva por antigüedad, en la que además se solicita una rectificación de cabida conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, y, solo en caso de que se considere necesario, el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La finca registral es la 392 del término municipal de La Cerollera que según Registro está integrada por las parcelas catastrales 45 y 48 del polígono 13, y por las parcelas 35, 36, 37, 41, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 71, 72, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 98 y 99 del polígono 15. Se incorpora a la escritura certificado municipal que indica que las parcelas 37, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 72, 76, 77, 80, 82, 98 y 99 del polígono 15 ya no existen. Tras esta desaparición de diversas parcelas, en la escritura se dice que la finca registral actualmente está integrada por las parcelas 45 y 48 del polígono 13 y por las parcelas 35, 36, 41, 71 y 79 del polígono 15.

La registradora suspende la inscripción de la ampliación de obra nueva y del exceso de cabida por no acreditarse la identidad de la finca, pues considera que del certificado municipal aportado no resulta la equivalencia de las actuales parcelas con las que se identifican con la finca registral según la inscripción vigente. A su juicio la simple afirmación de que «ya no existen en Catastro» no es suficiente para acreditar la identidad de la finca registral con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, por lo que exige que se aporte un certificado municipal que específicamente acredite dicha correspondencia.

De los defectos alegados en la nota de calificación, revoca la registradora el defecto relativo a la inscripción de la ampliación de obra nueva, por lo que la presente Resolución se centrará en el defecto relativo a la rectificación de cabida.



El notario autorizante recurre alegando que, a su juicio, ha quedado suficientemente acreditada la identidad, pues no se pretende inscribir nuevos números de parcelas, sino únicamente eliminar las que ya no existen en Catastro como se acredita con certificado municipal, y además el exceso de cabida es del 2,88 % sobre la superficie inscrita, muy inferior al 5 % y al 10 % que recoge el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Por otro lado, hace alusión a la posibilidad de disipar las dudas de la registradora acudiendo a alguno de los medios que el registrador sustituto cita en su calificación como alternativos al certificado municipal exigido por la registradora. Por último, considera que aun en el caso de que la registradora hubiese conservado sus dudas sobre la identidad de la finca, al menos debería haber iniciado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para tratar de disipar las mismas.

2. En la resolución del presente expediente es necesario examinar dos cuestiones de forma separada:

a) si procede inscribir el exceso de cabida sobre la finca registral 392 de La Cerollera, conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

b) en caso de que existan dudas fundadas para inscribir el exceso de cabida conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, si procede o no la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar dichas dudas y, en su caso, practicar la rectificación de cabida solicitada.

En relación a la primera cuestión, este Centro Directivo tiene declarado en reiteradísimas ocasiones (cfr. 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 y 30 de junio 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. En el presente caso, la finca consta inscrita con una superficie de ciento seis hectáreas, veintiocho áreas y cuarenta y tres centiáreas (106,2843 hectáreas), en virtud de una agregación que consta en la inscripción 2.<sup>a</sup> de su historial registral, efectuada en el año 2008, de conformidad con las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. A su vez, es una finca que es el resultado de la agrupación de otras, conforme a la inscripción 1.<sup>a</sup> del año 2003, y según consta en la inscripción 2.<sup>a</sup>

dicha finca está integrada por las parcelas 45 y 48 del polígono 13, y por las parcelas 35, 36, 37, 41, 50, 55, 56, 57, 58, 70, 71, 72, 76, 77, 79, 80, 81, 82, 98 y 99 del polígono 15.

Ahora se pretende aumentar dicha superficie en tres hectáreas, seis áreas y diecinueve centiáreas (3,0619 hectáreas), hasta alcanzar una superficie de ciento nueve hectáreas, treinta y cuatro áreas y sesenta y dos centiáreas (109,3462 hectáreas). Se manifiesta en la escritura que la finca registral en la actualidad se corresponde únicamente con las parcelas 45 y 48 del polígono 13, y 35, 36, 41, 71 y 79 del polígono 15, y se aporta un certificado municipal que afirma que las restantes parcelas que conformaban la finca registral según la inscripción 2.<sup>a</sup> «ya no existen en el Catastro».

A la vista de lo anterior, se trata de exceso de cabida de un 2,88 % sobre la superficie que figura inscrita y que se basa en certificaciones catastrales. A pesar de que, desde el punto de vista cuantitativo, sería aplicable tanto la vía de la letra b) antes transcrita, dado que la rectificación alegada no excede del 5 %, como la de la letra a), dado que tal rectificación se respalda con una certificación catastral descriptiva y gráfica, resulta justificada la actuación de la registradora de no proceder a la inscripción automática del exceso de cabida conforme al mencionado artículo. Así, como pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, aunque en términos porcentuales el exceso pueda ser pequeño, se solicita una rectificación de superficie de más de tres hectáreas respecto de la superficie que consta inscrita, la finca procede de actos de modificación de entidades hipotecarias (agrupación en la inscripción 1.<sup>a</sup> y agregación en la inscripción 2.<sup>a</sup>), que dadas las fechas en que se practicaron, presuponen una cierta precisión en la medición, y se ha producido una alteración en las parcelas catastrales, habiendo desaparecido algunas de las que figuraban en la descripción de la finca.

4. Por lo que respecta a la segunda cuestión, esto es, si procede o no la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, hay que comenzar señalando que 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.

En todo caso, en este procedimiento 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) de la Ley Hipotecaria «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 a que 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). 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. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un 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 (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Del mismo modo, también se ha señalado que las dudas de identidad manifestadas por el registrador en cuanto a la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el mismo al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 15 de enero de 2018, entre otras). No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

En el presente caso la registradora, en la nota de calificación (antes transcrita), se limita a señalar como defecto la falta de identidad de la finca, exigiendo que se aporte un certificado municipal que específicamente acredite la correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales.

Posteriormente, en su informe afirma lo siguiente: «– Que partimos de una finca que tiene, según la inscripción vigente, una superficie de 106,2843 hectáreas, por lo que esta “pequeña” diferencia supone aumentar la superficie de la finca en 3,0619 hectáreas. Por tanto, si bien en términos porcentuales la diferencia de superficie no es excesiva, sí lo es en términos cuantitativos. – Que los certificados municipales aportados acreditan la equivalencia de las antiguas parcelas catastrales que se identifican con la finca registral con una excepción, y es la parcela 48 del polígono 15: Según certificado firmado por D. L. M. V. G., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de La Cerollera, el 13 de marzo de 2024, con el V.º B.º de su Alcalde, D. Francisco Serrano Ballester, la actual parcela 71 del polígono 15 se corresponde con las antiguas fincas rústicas sitas en polígono 15, parcelas 48, 50, 55, 56, 58, 77 y 99. En la escritura presentada, se solicita la inscripción de la parcela 71 del polígono 15 para asignarla a la finca registral 392 de La Cerollera. Sin embargo, la parcela 48 del polígono 15 no forma parte de la descripción de la citada finca registral. Como bien señala el Ayuntamiento, ninguna de las parcelas incluidas en el citado certificado tiene existencia actual, lo que ha sido corroborado por la Registradora que suscribe. Pero la pretensión de inscribir un aumento de superficie de 3,0619 hectáreas, unido al hecho de que es el propio Ayuntamiento el que acredita que una parcela no incluida en la descripción registral de la finca hoy es una parcela catastral determinada, hace surgir dudas sobradamente fundamentadas de que la inscripción de la rectificación de superficie pretendida no sea tal, sino que la diferencia de superficie sea debida a la agregación de la antigua parcela 48 del polígono 15, no formalizada ni inscrita previamente. – Que la descripción de la finca obedece a la agregación formalizada por la inscripción 2.ª de su historial registral, de fecha 30 de septiembre de 2008, y por tanto, consta perfectamente determinada su exactitud y medición de conformidad con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas entonces vigentes. Y además, tal y como consta en la nota de calificación recurrida, con carácter previo a dicha agregación, la finca registral 392 de La Cerollera se formó por agrupación en fecha 27 de noviembre de 2003, inscripción 1.ª En consecuencia, y tomo tiene reiterado la Dirección General a la que respetuosamente me dirijo, la medición de la finca está perfectamente constatada, no sólo porque procede de agrupación y agregación, sino porque dichos actos jurídicos fueron formalizados de conformidad con las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que identifican la finca registral actual 392 de La Cerollera. Si bien, la Dirección General del Catastro ha procedido a agrupar las antiguas parcelas en las actuales, con la única excepción de la antigua parcela 48 del polígono 15, cuya agrupación catastral en la actual parcela 71 del polígono 15 puede ser debida a algún acto jurídico –segregación

y/o agregación– que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. En este sentido, es reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de que el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca que figura en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente al Registrador (Resoluciones de 23 de abril de 2018, 22 de julio de 2023, entre otras muchas). Y que existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca, debidamente fundadas y razonadas como en el presente caso, en el que se solicita vía rectificación la inscripción de un aumento de superficie de más de tres hectáreas, incorporando una parcela que no estaba incluida en la descripción registral de una finca que procede de agrupación y agregación formalizadas en base a certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, y rectificando igualmente sus linderos; el Registrador debe rechazar la inscripción en tanto no se formalicen y autoliquiden los actos jurídicos que afectan a la descripción de la finca (artículos 1.3.º, 8, 9, 10, 199 y 254 de la Ley Hipotecaria)».

Sin embargo, todas estas consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta.

En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación que ha llevado a exigir el certificado de correspondencia entre la finca registral y las parcelas catastrales.

En segundo lugar, en el informe se añaden otras cuestiones como que «la pretensión de inscribir un aumento de superficie de 3,0619 hectáreas, unido al hecho de que es el propio Ayuntamiento el que acredita que una parcela no incluida en la descripción registral de la finca hoy es una parcela catastral determinada, hace surgir dudas sobradamente fundamentadas de que la inscripción de la rectificación de superficie pretendida no sea tal, sino que la diferencia de superficie sea debida a la agregación de la antigua parcela 48 del polígono 15, no formalizada ni inscrita previamente», exponiendo los motivos que llevan a esta conclusión. Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

6. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente.

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y, por ello, el recurso debe estimarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar 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, 15 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.