

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5785** *Resolución de 27 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. G. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 18 de junio de 2018 por doña M. A. G. C., como titular registral de la finca 8.833 del término de Sant Antoni de Portmany, se solicitó que se procediese a la coordinación catastral conforme al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Instancia suscrita por doña M. A. G. C. el 18/06/2018, que ha motivado el asiento número 317 del Diario 100.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción a que se refiere el mismo ha sido denegada porque, si nos atenemos al historial registral de la finca 8833 de san Antonio Abad, resulta que, a consecuencia de un expediente ya se inscribió en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida al amparo del antiguo artículo 298 del Reglamento Hipotecario, lo que implica dudas en el caso concreto, de la identidad de la finca, debiendo recordarse la reiterada doctrina de la DGRN según la cual, el registrador de la propiedad debe extremar su celo calificador en materia de excesos de cabida los cuales suponen la modificación de un erróneo dato registral y nunca la alteración de la realidad extrarregistral mediante la incorporación de parte de las parcelas colindantes lo que supondría en sentido estricto la inmatriculación de tales parcelas y su consiguiente agrupación a la finca respecto de la cual se declara el exceso de cabida inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, siendo este defecto insubsanable, aplicándose a este caso por analogía el fundamento de Derecho contenido en el último párrafo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria que declara:

"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. Realizada la operación registral, el registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes".

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a veinte de noviembre del año dos mil dieciocho. El Registrador (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. G. C. interpuso recurso el día 2 de enero de 2019 en el que alegaba lo siguiente:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se adjunta al presente recurso tanto la instancia presentada por mí en fecha 18/06/2018 que dio lugar a la calificación negativa como ésta última.

1. Motivación de la denegación. Considera esta parte que, no habiendo coordinación catastral y tratándose de un exceso de cabida de hace unos 30 años, la denegación del Registrador no está suficientemente motivada, en base a las Resoluciones de la DGRN de 12 de septiembre y 13 de octubre de 2009. Los métodos de medición existentes dicho momento no son comparables con los actuales, no pudiendo impedir el ajuste a a [sic] la realidad física de la finca por un ajuste anterior irrelevante a día de hoy, habida cuenta de la tramitación de un nuevo expediente.

2. No oposición de los colindantes. Se adjunta la consulta realizada al Catastro y la respuesta obtenida, en la que se manifiesta que la parcela se dio de alta en marzo de este año, con los pertinentes trámites de audiencia e información a los colindantes, sin que ninguno se haya opuesto. Todo ello consta en el expediente 973103.7/15, de 2015, por lo que el exceso de cabida anterior no debería obstaculizar una modificación realizada al amparo de un expediente reciente en el que se han cumplido todos los requisitos.

3. Coordinación Registro-Catastro. En la nota del Registro de la Propiedad emitida en fecha 17/12/2018, así como en la escritura de compraventa, se expresa que no consta la referencia catastral y que no hay coordinación entre ambos. La intención de esta parte es que se de efectivo cumplimiento a la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la DGRN y de la Dirección General del Catastro, produciéndose el intercambio de información pertinente».

### IV

El registrador de la Propiedad de Eivissa número 4 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril y 10 de octubre de 2016, 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 15 y 16 de y 23 de abril de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad considerando la circunstancia de haberse inscrito anteriormente sobre la finca un exceso de cabida.

Son circunstancias de hecho relevantes en este expediente las siguientes:

– La finca registral 8.833 de Sant Antoni de Portmany figura en Registro con una superficie de 9 hectáreas y 24 áreas según resulta de la inscripción séptima de su historial registral.

– De la inscripción 2.ª de dicho historial, de fecha 3 de junio de 1982, resulta que se practicó inscripción de exceso de cabida, pasando de dos hectáreas a la citada cabida actual.

– Según la representación gráfica que se pretende inscribir la superficie de la finca es de 113.781 metros cuadrados.

2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo 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 respecto de la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula las actuaciones 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». El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la

catastral, a las mismas actuaciones de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

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

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

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

En el caso de este expediente la calificación se limita a poner de manifiesto la existencia de una previa rectificación superficial, invocando al efecto la aplicación analógica del último párrafo del apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Aunque ha sido criterio tradicional en la legislación hipotecaria el admitir la existencia de dudas de identidad en supuestos de exceso de cabida por el motivo de existir registrada una previa rectificación descriptiva (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario), tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tal criterio se ha recogido en el último párrafo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para aquellos supuestos en que no es preciso tramitar previamente un expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, supuesto distinto del que nos ocupa. Además, es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de que para denegar la inscripción de una representación gráfica se precisa tal, como se ha indicado en el fundamento anterior, que las dudas se refieran 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. Ninguna de estas circunstancias se justifica en la nota de calificación en la que tampoco se identifican las fincas o titulares que eventualmente pudieran resultar perjudicados por la rectificación superficial pretendida.

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

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, 27 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.