

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5788** *Resolución de 28 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 alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don A. T. J. 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 alternativa a la catastral.

#### Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 31 de agosto de 2018 ante la notaria de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, con el número 2.129 de protocolo, don A. T. J., como titular de la finca registral número 6.787 del término de Sant Antoni de Portmany, rectificó la descripción de la finca pasando de 25 áreas a 15.064 metros cuadrados y solicitó el inicio del procedimiento de rectificación descriptiva de finca e inscripción de representación gráfica previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha acta 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:

«Previo calificación del precedente documento, y, habiéndose tramitado el expediente previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria y, obtenido la certificación catastral acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre, se deniega la inscripción del exceso de cabida sobre la finca registral 6787 de San Antonio Abad por existir dudas fundadas en la identidad de la finca, ya que, teniendo en cuenta la reiterada doctrina de la DGRN según la cual, el registrador de la propiedad debe extremar su celo en la calificación de los excesos de cabida pues los mismos suponen la alteración de un erróneo dato registral y nunca pueden implicar la modificación de la realidad extrarregistral mediante al aumento de la superficie de la finca de que se trate en cuestión ya que, ésto [sic] en sentido estricto supondría una inmatriculación de parte de la finca colindante con tal finca y su posterior agrupación, se ha de exponer que las dudas en la identidad de la finca se fundan en los siguientes criterios objetivos:

1.º La finca registral 6787 procede por segregación de la finca registral 1743, luego se presume que tal parcela segregada ya fue objeto de medición al practicarse tal segregación.

2.º Aunque es cierto que la presunción indicada en el número anterior puede ser destruida mediante el acta notarial cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, si se examina el historial registral de la finca matriz, resulta que, según el Registro de la Propiedad, tal finca tiene inscrita en su inscripción primera una superficie de cinco hectáreas y media y treinta y siete áreas de bosque.

3.º Si se estudia con rigor el historial registral de la finca matriz, se lee que tal finca ha sido objeto de varias segregaciones, entre ellas, las de las fincas registrales 6783, 6785, 6787 y 6789, dándose la circunstancia de que, de estas cuatro fincas se han

presentado en el Registro de la Propiedad cuatro actas de notoriedad relativas a la modificación de su cabida, declarando una superficies de, respectivamente, veintiún mil trescientos noventa y siete metros, veintiún mil trescientos cincuenta metros, quince mil sesenta y cuatro metros y veintisiete mil setecientos cuarenta y cinco metros cuadrados, superficies que, sumadas, superan en casi el triple a la superficie que consta actualmente inscrita en el Registro de la Propiedad del resto de la finca matriz que es de tres hectáreas y cincuenta áreas.

4.º Y, el exceso de cabida declarado casi multiplica por diez la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo cual, se deniega la inscripción solicitada del exceso de cabida en el Registro de la Propiedad por existir dudas en el caso presente de la identidad de la finca, según los criterios objetivos antes expuestos, siendo de aplicación el siguiente Fundamento de Derecho:

a) Artículo 201.1, último párrafo de la Ley Hipotecaria que establece: "Si el registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

Contra esta calificación (...)

Eivissa, cuatro de diciembre del año dos mil dieciocho El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A.T. J. interpuso recurso el día 10 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

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

Denegación de la inscripción solicitada según acta de rectificación de superficie otorgada por el solicitante ante la notario de Ibiza D.ª María Eugenia Roa Nonide el 31/08/2018 con n.º de protocolo 2129/2018 del exceso de cabida por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza al existir dudas en el caso presente de la identidad de la finca según los criterios expuestos en base al art. 201.1, último párrafo de la Ley Hipotecaria. Pues bien, en el presente caso se demuestra fuera de toda duda que las diferencias entre ambas descripciones obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro (...)

E) Solicito: En base a los artículos 9.b. párrafo 7 y 324 de la Ley Hipotecaria que se revoque dicha denegación y se conceda la inscripción solicitada del exceso de cabida de la finca registral n.º 6787 de San Antonio de Portmani».

### 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, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero de 2019.

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

El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad exponiendo una serie de circunstancias como son la procedencia de la finca por segregación y la presentación simultánea de otras rectificaciones superficiales de otras porciones segregadas de su misma matriz, todo ello unido a una enorme desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada.

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 el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias que justifican las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita.

Esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías prevenidos en dicho precepto legal justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

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

Asimismo esta Dirección General señaló en la Resolución de 5 de diciembre de 2018 que aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier actuación 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.

Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 28 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.