

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16035** *Resolución de 18 de septiembre 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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don F. J. F. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, don Joaquín Delgado Ramos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por don F. J. F. O. y doña A. M. V. S., con firma legitimada por el notario de Rincón de la Victoria, don Francisco Candil Bergillos, el día 30 de abril de 2019, como titulares de la finca registral número 35.511 del término de Vélez-Málaga, solicitaban la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consecuente rectificación de su descripción, pasando de 262 metros cuadrados –según consta en el Registro– a 718 metros cuadrados.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Vélez Málaga número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral de fecha 23/05/2019.  
Acuerdo: denegar inscripción.  
Datos del documento calificado: Entrada: 2880/2019.  
N.º entrada: 2880 Fecha entrada: 08/05/2019.  
Asiento: 1274 del Diario: 180.  
Instancia/artículo 199.  
Autorizado por:  
Fecha documento: 30/04/2019 N.º:  
Interesado: F. O., F. J.  
Presentante: F. O., F. J.  
Modo de presentación: Persona.

#### Antecedentes de hecho:

El documento con el citado número de entrada causó asiento de presentación en el Libro Diario de este registro.

#### Texto del asiento de presentación:

Don F. J. F. O., presenta a las 12:35 horas, una instancia suscrita en Málaga por don F. J. F. O. y doña A. M. V. S., con firma legitimada notarialmente el día 30 de Abril de 2019, por el Notario don Francisco Candil Bergillos, por la que se solicita el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, relativo a la finca número 35511 del término municipal de Vélez-Málaga Sec.03.

## Datos relevantes:

La finca se inmatriculó en el año 2007, aportando certificación catastral coincidente, con una superficie de 262 m<sup>2</sup>

Ahora acompaña georreferenciación alternativa a la catastral, expresiva de que la finca mide 718 m<sup>2</sup> y que tiene una geometría distinta de la que consta inmatriculada.

## Fundamentos jurídicos:

El documento presentado bajo el número de entrada arriba indicado ha sido calificado por el registrador de la propiedad de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con la normativa vigente y con el contenido de los libros registrales a mi cargo, resultando lo siguiente:

Primero: La finca consta perfectamente identificada en su ubicación y superficie desde que se inmatriculó con datos catastrales, por lo que no es posible ahora pretender georreferenciarla con una superficie y una geometría distintas de las que ya constan, dado que no puede tratarse de una simple rectificación de cabida, sino que más bien se encubre la pretensión de inmatricular y agrupar terreno circundante.

Por tanto, para evitar gastos innecesarios al interesado, se deniega iniciar siquiera los trámites del artículo 199 LH.

Art 9 Ley hipotecaria establece que "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".

En este caso no hay dudas, sino certeza geométrica, de que la georreferenciación y superficie ahora aportadas no se corresponden con la finca.

Segundo:

Tercero:

Cuarto:

Quinto:

Acuerdo: En consecuencia, procede denegar la inscripción por los motivos expresados.

Prorroga del asiento de presentación: Conforme al art 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días contado conforme a dicho precepto.

Contra la presente calificación (...)

Fecha de calificación: En Vélez-Málaga, a 23/05/2019 Firmado: Joaquín Delgado Ramos Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga 3. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Delgado Ramos registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 3 a día veintitrés de Mayo del año dos mil diecinueve.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. F. O. interpuso recurso el día 20 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Solicito: Revisión y posterior modificación en el resgistro [sic] por error en las dimensiones y forma de la propiedad.

La parte vendedora y la compradora avisan al notario de que los metros del solar son otros (425 metros cuadrados) y no los 262 metros cuadrados que ponen en la certificación descriptiva y gráfica de la propiedad y éste lo hace constar en la escritura. Asimismo se hace referencia a un corral en la escritura aparte de la casa y el solar que es actualmente trastero Ya existía en el mismo lugar con anterioridad a la compra como pueden ver en la foto aérea 2006 y cartografía catastral. En cuanto a la geometría de la finca se puede observar que ésta apenas difiere de la que tenía a la fecha de compra teniendo en cuenta el muro de escollera que se hace en la parte de terreno que está

pendiente con lo que se gana más metros a la parcela. También compramos a un vecino el terreno que linda con el camino vecinal.

Efectuamos la ejecución de piscina caseta de motor de la misma y ampliación trastero en el año 2007 y desde esa fecha no se ha hecho modificación alguna más esto no influyó en la geometría de la finca.

El pasado 8 de Mayo aporté certificado de georreferenciación de la finca para subsanar este error ahora les apporto más documentos que espero apoyen estas afirmaciones.

Esperando la solución de este error pues quiero decirles que nunca solicitaría nada que no me perteneciese legítimamente Y sólo deseo pagar correctamente por lo que es mío. Me despido atentamente de ustedes.

Nota: Me gustaría también aclararles que llevamos con la propiedad desde el año 2007 y nadie nos ha reclamado que los metros no sean nuestros o hallamos construido en terreno ajeno hasta la fecha.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 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, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca. El registrador deniega tal operación, antes de la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por considerar que se ha modificado la geometría de la finca, considerando que la misma se inmatriculó con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica con una superficie de 262 metros cuadrados y ahora, según informe técnico y representación gráfica alternativa a la catastral, que se acompaña a la solicitud, el terreno tiene 718 metros cuadrados.

El recurrente alega que ya en el título inscrito se hizo constar que la finca tenía una mayor superficie, en concreto, 425 metros cuadrados, que apenas difiere la geometría de la parcela y que «también compramos a un vecino el terreno que linda con el camino vecinal». Respecto de tales afirmaciones es relevante destacar que del título que consta inscrito –que obra en el expediente– resulta, tras la descripción de la finca con 262 metros cuadrados (coincidente totalmente con la certificación catastral incorporada al mismo), que «a efectos no registrales manifiestan los comparecientes que la superficie de solar de la casa antes descrita es de 425 metros cuadrados».

2. En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) *stricto sensu* solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie

colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

También ha reiterado esta Dirección General que toda disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas –y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

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

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

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

4. Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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, 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.

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.

5. En lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (262 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 002003300UF96G01AD. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

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 pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente.

Y sin que altere esta conclusión las consideraciones del recurrente relativas a que ya en el título se expresó una mayor superficie, ya que la misma se expresó como una mera mención o manifestación, sin sustento documental gráfico alguno (según exigían y exigen las normas que regulan la inmatriculación de fincas, que imponen la total coincidencia descriptiva con Catastro) y ni siquiera resulta coincidente con la que ahora se pretende hacer constar.

Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, las dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es totalmente correcta la actuación del registrador en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017).

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, 18 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.