

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6439** *Resolución de 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. L. B., en nombre y representación don D. L. B. y doña M. R. B. M., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 3, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario don José Manuel Montes Romero-Camacho de Castilleja de la Cuesta (Sevilla) el 1 de julio de 2020 (núm. de protocolo 707) se declara un exceso de cabida en una finca y una obra nueva terminada sobre ella, y se solicita en su disposición cuarta «la inmatriculación del exceso de la cabida que resulta de la finca descrita anteriormente en la exposición de esta escritura, de conformidad con lo previsto en artículo 201 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento».

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 3, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 2 de septiembre de 2020 los siguientes términos:

«El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, en relación con el contenido de los correspondientes asientos del Registro, ha inscrito a favor de don D. L. B. y doña M. del R. B. M., casados, la declaración de obra nueva terminada sobre la misma, con carácter ganancial, quedando asimismo inscrita la lista de coordenadas de la porción de terreno ocupada por la edificación, al folio 181 del tomo 3038 libro 214 de (...), finca 2400, inscripción 2.ª, suspendiéndose la inscripción en cuanto a la rectificación de la superficie de la finca resultante ahora del título por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos.

Por el precedente documento, se solicita la declaración de obra nueva concluida solicitud de rectificación de cabida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica del Catastro expedida con fecha veinticuatro de junio de dos mil veinte del que resulta una superficie gráfica de seiscientos setenta y cuatro metros cuadrados y una superficie construida de trescientos cincuenta y seis metros cuadrados.

Del Registro resulta la inscripción de una Parcela de terreno o solar, situada en la villa de (...), parte de la finca conocida por (...), a los sitios de la (...) y camino de (...), con una superficie de seiscientos sesenta metros cuadrados. Tiene su frente a calle de nueva formación, en línea de veintidós metros por treinta metros de fondo.

Fundamentos de Derecho.

En cuanto al exceso de cabida de 14 metros cuadrados de más que tiene ahora la parcela, se suspende la inscripción solicitada por dudarse de la realidad del mismo y poder encubrir una alteración en la forma de la finca.

Una de las circunstancias descriptivas más importantes de la finca registral es la de su cabida o extensión superficial que debe reflejarse en la inscripción conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.4 del Reglamento Hipotecario. La finca puede constar inmatriculada en el Registro con una extensión distinta de la real, ya sea mayor o menor, regulando la ley los procedimientos adecuados para ello.

La DGRN define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida estaría encubriendo el propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, mediante la adición de superficie colindante y por tanto, extraña a la finca inscrita, para lo cual sería necesario la previa inmatriculación de la superficie adicional y su posterior agrupación o agregación a la finca inscrita.

Los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y el 298 de su Reglamento, permiten adecuar la descripción registral a la realidad extrarregistral acreditada siempre que el registrador no tenga dudas de que la alteración no obedezca a modificaciones negociales o actos sobre la finca no formalizados e inscritos debidamente.

Pues bien, en el presente caso, se dan las circunstancias siguientes:

– Se trata de finca procedente de segregación, perfectamente determinada con medidas lineales, pues se dice que tiene seiscientos sesenta metros cuadrados, en línea de veintidós metros de frente por treinta metros de fondo, por lo que su alteración no puede hacerse unilateralmente, debiendo rectificar el título que produjo la segregación, con los requisitos legales.

– Tras haber accedido a los archivos del Catastro y examinar las superficies de la finca que nos ocupa, así como sus colindantes, resulta que todas ellas, figuran con diferentes superficies en el Catastro que las que constan inscritas en el Registro, observándose que las medidas lineales de la finca en el Catastro son distintas de las que constan en el título y en el Registro.

Contra esta calificación ...

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 3 a día dos de septiembre del año dos mil veinte.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Cazalla de la Sierra, don Andrés Castiñeira Cuenca, quien resolvió en fecha 13 de octubre de 2020 confirmar la calificación.

IV

La representante de los titulares registrales interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito presentado ante este Centro Directivo en fecha 13 de noviembre de 2020, en el que hace constar, en esencia, lo siguiente:

«1. Los 14 m<sup>2</sup> de exceso que se derivan de la certificación catastral suponen un 2.12% de la superficie que consta en Registro.

2. De la expresión de las medidas lineales de la finca en el título de segregación y compraventa (22 por 30 metros) se ha inferido por el Sr. Registrador una presunta

exactitud de la medida, cuando la "redondez" con la que se expresan las unidades métricas más bien apuntaría a una aproximación, tal y como ocurre con los 12.000 m<sup>2</sup> de la finca matriz de la que se segregó la parcela cuya cabida ahora se pretende rectificar (véase escritura otorgada el 21 de mayo de 1981 ante el notario D. José Miguel Aguirre, núm. de protocolo 1110, punto I de los exponendos).

3. El exceso de cabida de 14 m<sup>2</sup> que resulta de la información catastral puede derivar de una diferencia de 20 a 30 cm de lado, algo ínfimo respecto a la superficie total inscrita (660 m<sup>2</sup>), lo que puede atribuirse a la falta de precisión técnica de las mediciones efectuadas al momento de la segregación, operación efectuada en 1981. La existencia de pequeñas diferencias derivadas de las limitaciones de precisión de los instrumentos técnicos empleados en la medición de grandes superficies es algo que incluso se contempla en la propia Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la DGRN y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, en particular, en el punto Séptimo. 2, letra e) "Precisión métrica", donde se fijan márgenes de precisión métrica en función de la metodología empleada para representaciones gráficas alternativas al Catastro a efectos de su incorporación al folio real. Estos márgenes, de aplicarse en su extensión máxima a las mediciones lineales de esta parcela como figuran en el Registro (20m de frente por 30m de fondo), arrojarían una superficie 673,0625 m<sup>2</sup> (representación gráfica derivada de levantamiento topográfico) o 670,44 m<sup>2</sup> (representación gráfica a partir de digitalización de cartografía registral urbana). La calificación negativa del Sr. Registrador aboca a una medición alternativa para hacer concordar Registro y Catastro que, como hemos visto, podría arrojar una superficie prácticamente idéntica (en particular, con la técnica de levantamiento topográfico) a la que señala el Catastro. Resulta, por ello, desproporcionado que de facto se aboque al propietario afectado a aportar una medición de un técnico precisamente para "validar" la información que se deriva del Catastro como única vía de eludir el complejo y costoso procedimiento del artículo 199 LH.

4. El presente supuesto es idóneo para la aplicación de la solución prevista en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, arbitrada para corregir diferencias menores de cabida de hasta el 10% de la superficie inscrita con el propósito de lograr "la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro", tal y como expresa la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, por la que se introdujo la nueva redacción del precepto. Resulta, en este sentido, contradictorio que se incorpore al folio registral la representación gráfica por remisión a los vértices georreferenciados de la finca que se indican en la ficha del Catastro y que, en cambio, se rechace la superficie que se deriva de dicha representación gráfica, haciendo recaer sobre el propietario afectado la carga de aportar una medición que la confirme.

5. La duda expresada por el Sr. Registrador para rechazar la rectificación sin previo expediente que contempla el art. 201.3 LH, fundada en que la finca procede de segregación, si bien cuenta con apoyo en la letra del precepto, constituye una aplicación mecánica y automatizada de los criterios de excepción expresados en la Ley, que no toma en cuenta las circunstancias particulares del caso. Entre las circunstancias particulares que deben ser atendidas en el presente supuesto, amén del carácter ínfimo de la rectificación que se pretende, deben señalarse; i) que los linderos de la parcela han permanecido inalterados desde su adquisición por los titulares, ii) que no se ha producido ninguna otra rectificación en los casi cuarenta años transcurridos desde que se llevó a cabo la segregación y compraventa de la parcela y, por último, iii) que con la rectificación sin tramitación previa de expediente del art. 201.3 LH no se generaría ningún perjuicio económico a los propietarios colindantes, toda vez que ni ha existido ni existe el menor propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, de suerte que el valor económico de las fincas vecinas en una futura tasación no se vería afectado.

Por todo lo cual, solicito que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se tengan por presentados en tiempo y forma el presente

recurso y los documentos que lo acompañan y, una vez examinados, se revise la calificación parcialmente negativa emitida por D. Luis Francisco Monreal Vidal y se estime la rectificación de la cabida de la finca al amparo del art. 201.3 de la Ley Hipotecaria.»

V

Habiéndose presentado el escrito de recurso no ante el registrador, sino directamente ante este Centro Directivo, el mismo lo remitió el día 19 de noviembre de 2020 al registrador autor de la calificación inicial recurrida para que procediera a su tramitación conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Y mediante escrito de fecha 21 de diciembre de 2020, el registrador informó a este Centro Directivo que «conforme a lo establecido en el párrafo 6.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que, a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas, he decidido rectificar la calificación por mi practicada de suspensión parcial de la escritura de declaración de obra nueva concluida autorizada por don José Manuel M. Romero-Camacho, notario de Castilleja de la Cuesta, el día 1 de julio de 2020, con el número 707 de protocolo, procediendo a inscribir el exceso de cabida solicitado, para lo cual ruego remitan a este registro el título junto a la documentación aportada, por haberse interpuesto el recurso directamente ante esa Dirección General».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199, 201, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 19 de julio de 2016, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017 y 26 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de noviembre de 2020 y 13 de enero de 2021.

1. Interpuesto recurso directamente ante este Centro Directivo contra una nota de calificación registral por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida, el registrador, tras serle trasladado desde este Centro Directivo para que procediera a su tramitación conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dicta resolución en la que «conforme a lo establecido en el párrafo 6.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria» a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas acuerda rectificar su nota de calificación y proceder a inscribir el exceso de cabida solicitado, para lo cual pide que le remitan al Registro a su cargo el título junto a la documentación aportada, «por haberse interpuesto el recurso directamente ante esa Dirección General».

2. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

En el presente caso, la rectificación de su calificación por el registrador no consta haberse producido dentro del plazo previsto en la ley ni haber sido seguida de la práctica de la inscripción y de la subsiguiente comunicación al recurrente y al autorizante del documento.

Por tanto, resulta obligado que este Centro Directivo entre a conocer sobre el fondo del asunto y resolver el recurso interpuesto.

3. El registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida de 14 metros cuadrados respecto de una finca con superficie inscrita de 660 metros cuadrados «por dudarse de la realidad del mismo y poder encubrir una alteración en la forma de la finca», y justifica tales dudas en que «se trata de finca procedente de segregación, perfectamente determinada medidas lineales, pues se dice que tiene seiscientos sesenta metros cuadrados, en línea de veintidós metros de frente por treinta metros de fondo, por lo que su alteración no puede hacerse unilateralmente, debiendo rectificar el título que produjo la segregación, con los requisitos legales».

Por su parte, la recurrente alega «el exceso de cabida de 14 m2 que resulta de la información catastral puede derivar de una diferencia de 20 a 30 cm de lado, algo ínfimo respecto a la superficie total inscrita (660 m2), lo que puede atribuirse a la falta de precisión técnica de las mediciones efectuadas al momento de la segregación, operación efectuada en 1981», y que «el presente supuesto es idóneo para la aplicación de la solución prevista en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, arbitrada para corregir diferencias menores de cabida de hasta el 10% de la superficie inscrita». Y que resulta «desproporcionado» tener que acudir al «complejo y costoso procedimiento del artículo 199 LH».

Sostiene asimismo que «con la rectificación sin tramitación previa de expediente del art. 201.3 LH no se generaría ningún perjuicio económico a los propietarios colindantes, toda vez que ni ha existido ni existe el menor propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, de suerte que el valor económico de las fincas vecinas en una futura tasación no se vería afectado».

4. La finca registral en cuestión se formó y transmitió por segregación y compraventa efectuada en el año 1981, con una superficie de 660 metros cuadrados y unas dimensiones perimetrales de 22 metros de frente y 30 metros de fondo.

Ahora, en escritura de declaración de obra nueva otorgada en el año 2020, sus actuales titulares registrales alegan que en realidad mide 674 metros cuadrados, que es precisamente la superficie que consta en la certificación catastral que se incorpora a la escritura.

Los artículos 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria regulan dos procedimientos o expedientes a través de los cuales, con las correspondientes notificaciones previas y plazo de alegaciones a posibles colindantes y demás interesados, es posible rectificar la superficie inscrita de las fincas e inscribir simultáneamente su correspondiente georreferenciación.

Por su parte, el número 3 del citado artículo 201 establece como excepción que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, 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.

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.»

En el caso que nos ocupa, en principio, la rectificación descriptiva puede ampararse tanto en la letra a como en la letra b citadas (por ser conforme a certificación catastral descriptiva y gráfica y además ser la diferencia inferior al 5% de la superficie inscrita).

Sin embargo, tal y como prevé el último párrafo del apartado 3 del artículo 201, el registrador motivadamente ha expuesto dudas de identidad, las cuales encajan con precisión en los supuestos contemplados en la norma. En efecto, en el caso que nos ocupa concurren dos de los supuestos previstos en el precepto: la procedencia de la finca por segregación y la determinación con exactitud de la superficie de la finca, incluso con las medidas longitudinales de sus linderos. Y sin que las meras afirmaciones sobre imprecisiones en la medición puedan desvirtuar tales dudas de identidad, sin la previa intervención de los titulares colindantes.

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

Es por este motivo que en el caso que nos ocupa, ante las dudas del registrador, lo procedente es acudir a un medio que permita la rectificación descriptiva con mayores garantías, como son o bien el previsto en el artículo 199 o en bien el que regula el apartado 1 del artículo 201, permitiendo la intervención de los titulares colindantes antes de practicar la rectificación, evitando así eventuales perjuicios a terceros.

Además, debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre o 26 de octubre de 2017).

5. Debe necesariamente discreparse de la recurrente en cuanto a que afirma complejidad en la tramitación de estos expedientes de rectificación de descripción, cuyos trámites se limitan a una previa notificación a los titulares colindantes que pudieran resultar afectados.

Asimismo, también se observa que la recurrente incurre en cierta contradicción, al afirmar que se pretende «corregir diferencias menores de cabida de hasta el 10% de la superficie inscrita con el propósito de lograr "la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro"». En este punto, como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 26 de septiembre de 2019, la rectificación descriptiva al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria no supone la inscripción de representación gráfica, por lo que con la misma no se logra la «coordinación gráfica», ya que esta última requiere necesariamente la inscripción de una representación gráfica.

Igualmente, es erróneo afirmar que el expediente para la inscripción de la representación gráfica y coordinación con el Catastro que regula el artículo 199 de la Ley Hipotecaria exija «recaer sobre el propietario afectado la carga de aportar una medición

que la confirme», puesto que bastaría con la representación gráfica resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

6. Finalmente debe considerarse adicionalmente que en el caso que nos ocupa se trata de una declaración de obra nueva. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en muchas posteriores como la de 4 de enero, 23 de abril, 14 de mayo o 4 de septiembre de 2019 (entre otras).

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el Catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

Es por todo ello que también resulta relevante en el caso que nos ocupa que la modificación descriptiva pretendida se realice con inscripción de la representación gráfica de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 26 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.