

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17015 *Resolución de 4 de julio de 2023, 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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se rectifica la descripción de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don I. C. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, doña María Azucena Morales González, por la rectificación de la descripción de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 1 de marzo de 2023 por don I. C. C., como titular registral de la finca número 58.120 del término municipal de El Rosario, cuya firma se ratificaba ante la registradora, se solicitaba la inscripción de una rectificación de cabida de la citada finca que, de 290,789 metros cuadrados pasaba a tener una superficie de 553,07 metros cuadrados, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la citada parcela, manifestando que se correspondía con la identidad de la finca registral, un acta de inspección catastral de la que resultaba que la parcela con referencia catastral 0238510CS7403N0001YM tenía una superficie de 554 metros cuadrados y una superficie construida de 239 metros cuadrados, y certificación, de fecha 8 de agosto de 2022, firmada por el técnico don M. M. B. de la que resultaba la superficie indicada.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Azucena Morales González, registradora de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife. Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria. Asiento 834 Diario 108.

Previa calificación del documento que antecede, instancia suscrita en El Rosario, el día uno de marzo de dos mil veintitrés por don I. C. C., en unión de informe expedido por el Área de Carreteras, Movilidad, Innovación y Cultura, Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje, Obras, Propiedades y Expropiaciones del Cabildo de Tenerife de fecha veintiuno de noviembre de dos mil veintidós.; de la escritura de aceptación de herencia, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, el día 9 de enero de 2023, protocolo 94, y de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento para su ejecución, la registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada por apreciar los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que se señalan:

Con fecha treinta uno de enero pasado se presentó escritura autorizada el 9 de enero de 2023 por la que don I. C. C., acepta la herencia de su padre don P. A. C. H., adjudicándose la finca registral 58120.

Dicha finca figura inscrita en el Registro con la siguiente descripción: Urbana: Parcela segregada "A".-Trozo de terreno en el término municipal de El Rosario, pago de (...), con

una superficie de doscientos noventa metros cuadrados y sesenta y ocho centímetros cuadrados-290,789 m²-, en el que se hallan tres casas en estado ruinoso, una con superficie de veintiséis metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados, otra con superficie de sesenta y tres metros, ochenta y ocho decímetros cuadrados, y la otra con superficie de cuarenta y un metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Le es anexa la totalidad de un aljibe enclavado en el mismo terreno. Y linda: Norte, calle (...); al Sur, parcela 11 del Ayuntamiento de El Rosario; al Este. Carretera (...); y al Oeste, parcela segregada "B" adjudicada a don R. C. C. H.: siendo finca resultante de la segregación de la matriz registral 2775. en la que ya se practicó un exceso de cabida de 117,464 metros y se procedió a la inscripción de la base gráfica tras haber tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria utilizando la base gráfica catastral, procediendo a continuación a la segregación en virtud de licencia concedida por el Ayuntamiento de El Rosario y por escritura autorizada en La Laguna el día tres de agosto de dos mil veinte, ante la notario doña Ana María Álvarez Lavers, protocolo 1581. Constaba ya del Registro de la inscripción 18.^a de fecha 29 de noviembre de 1993 la siguiente descripción: "Urbana: Casa con su sitio en el pago de (...), término municipal de El Rosario, mide todo cuatro áreas sesenta y tres centiáreas, sesenta y nueve decímetros cuadrados, de cuya superficie ocupa la casa veintiséis metros sesenta y nueve decímetros cuadrados y el resto destinado a sitio, dentro del cual se hallan edificadas otras dos casas, una de sesenta y tres metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados y la otra de cuarenta y un metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Poniente y Norte, Camino del (...), tierras de Don M. V. y Don J. B. y al Naciente, con la carretera: Le es anexa la totalidad de un aljibe enclavado en el mismo terreno."

Resulta incluso del documento de licencia cuyo csv consta en la inscripción 1.^a de la registral 58120 y de la que se acompaña una copia a esta calificación, que por parte del causante se presentó una instancia con fecha 2 de abril de 2019 en el Ayuntamiento por lo [sic] que dicho señor tenía pleno conocimiento de la misma. En la anterior licencia figuran como superficies segregadas dos parcelas, una de 290,789 y otra de 290,365 quedando para afecciones una superficie de 301,910.

En el título ahora calificado figura como manifestación de los comparecientes que la extensión de la parcela es de 553,07 tal y como resulta de la certificación técnica que se dirá; se incorpora una certificación de 8 de agosto de 2022 firmada por el técnico M. M. B. que resulta la superficie indicada y una certificación catastral en la que consta como superficie gráfica la de 291 m.

A la vista de la documentación presentada la Registradora que suscribe practicó la inscripción de la herencia con la superficie del Registro indicándose que la finca procede por segregación de la finca 2775 para la cual fue concedida licencia en los términos indicados y se procedió a la inscripción de la base gráfica. Una vez que el interesado comprobó los términos en los que se practicó la inscripción requirió que se inscribieran los metros indicados en la escritura, manifestándole verbalmente en la zona de atención al público del Registro a mi cargo que si en el título que motivó la segregación había algún error podía junto con el otro otorgante y la correspondiente rectificación de la licencia realizar la modificación de la escritura, ofreciéndole la posibilidad de que con carácter previo acudiera a la oficina técnica del Ayuntamiento a solicitar, si procediera, la rectificación de la licencia de segregación.

Con fecha 1 de marzo tiene nuevamente entrada el título indicado en unión de informe expedido por el Área de Carreteras, Movilidad, Innovación y Cultura, Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje, Obras, Propiedades y Expropiaciones del Cabildo de Tenerife, firmado por doña C. M. G. L., Jefa de Unidad Técnica, por doña L. R. P., Responsable de la Unidad, con el Visto Bueno del Jefe del Servicio, don M. P. S. de fecha veintiuno de noviembre de dos mil veintidós.

Del citado informe del Cabildo resulta que se debe aportar el informe de alineaciones y rasantes emitido por la oficina técnica del Ayuntamiento, no constando de la indicada documentación que se aportara. Hecha la consulta al planeamiento municipal resulta que

parte de la parcela catastral actual incluye superficie que según la licencia de segregación es superficie de afección a vial. Se acompaña la consulta.

Se aporta por el interesado además certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida desde la Notaría 30 de Santa Cruz de Tenerife de fecha 24 de febrero de 2023 de la que resulta que existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación de la parcela que afectan a su geometría, reflejando la superficie de 554 metros.

A la vista de la documentación aportada no es posible acceder a la inscripción del exceso de cabida al tener dudas fundadas en cuanto a la posible invasión de la superficie destinada a vial teniendo en cuenta los hechos indicados anteriormente, las conclusiones que se derivan de la licencia y las variaciones que pueden apreciarse tanto de la descripción de la finca matriz en el Registro como de la distintas catastrales cuyos mapas de los años 2001, 2015 y 2021 se acompañan a esta calificación, lo que impide la iniciación de cualquier procedimiento dirigido a registrar el exceso de cabida sin que como ya indicó el Cabildo en el informe citado se aporte la rectificación de la licencia de segregación y además certificación municipal de la que resulte que conforme al planeamiento esa superficie no está destinada a vial.

Dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria: "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

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”.

Así la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública es clara al resumir su doctrina señalando: Es doctrina reiterada (cfr. “Vistos”) de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Así, la Resolución de 27 de septiembre de 2018, que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018, afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica. De esta doctrina resulta lo siguiente: que 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); que 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; que 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: que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio: que 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.

Y en otra anterior de 10 de enero de 2023 se señala en sus fundamentos de derecho: “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.’ 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. 4 [sic]. En el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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 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. entre otras).»

Contra la precedente nota (...)

El Rosario, a 21 de marzo de 2023 La registradora (firma ilegible) Fdo: María Azucena Morales González.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. C. C. interpuso recurso el día 21 de abril de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Que, con fecha 5 de abril de 2019, el Ayuntamiento de El Rosario dicta acto por el que otorga a R. C. H. y a don A. C. H., licencia de segregación de la finca número 2.775 de El Rosario, de 883,069 m². De dicha segregación resulta una finca "A", de 290,789 y una "B" de 290,365 m² además de una superficie destinada a afecciones de 301,910 m², siendo esta última porción colindante con la finca "A" y con la Carretera (...)

Segunda. Que, mediante escritura de segregación y disolución de comunidad autorizada por el notario de La Laguna, doña Ana María Álvarez Lavers, de 3 de agosto de 2020, bajo el número 1.581 de su protocolo, se adjudica a don P. A. C. H., padre de quien suscribe, la denominada finca "A", que se concreta en un trozo de terreno en el término municipal de El Rosario, pago (...), con una superficie, según título, de 290,78 m², en el que se hallan tres casas en estado ruinoso, y que linda al este con la Carretera (...), siéndole anexa la totalidad de un aljibe enclavado en el mismo terreno, constituyendo la finca número 58.120 de El Rosario.

Tercera. Que, fallecido don P. A. C. H., le fue adjudicada la mencionada finca a este recurrente en escritura de aceptación y manifestación de herencia de 9 de enero de 2023, otorgada el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, bajo el número 94 de su protocolo. Sin embargo, según resulta de la certificación técnica que se adjunta a dicha escritura, en realidad, el terreno mide 553,07 m², interesando del Registro la inscripción a mi favor de la mencionada finca con su superficie real.

Cuarta. Que el Registrador al que me dirijo resuelve suspender la inscripción a mi favor de la finca registral 58.120 de El Rosario con su superficie real aduciendo que, a la vista de la documentación aportada, no es posible acceder a la inscripción del exceso de cabida de la meritada al tener dudas fundadas en a la posible invasión de la superficie destinada a vial.

Este recurrente, sin embargo, discrepa de que la posible invasión de superficie destinada a vial sea motivo para denegar la inscripción, por cuanto la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales no determina por sí sola la conversión en dominio público municipal de esos terrenos. La Ley Hipotecaria otorga al Registrador la facultad de suspender o denegar la inscripción cuando albergue dudas sobre la invasión total o parcial del dominio público que se pueda

producir por la inscripción solicitada (artículos 9 b), 199.1, 203.1 d) y 205 LH), pero no cuando tenga dudas sobre la invasión de terrenos afectados por un plan general de ordenación, pues, como decimos, la afección no supone la conversión en dominio público. En consecuencia, la franja aquí discutida no es al día de hoy dominio público en sentido jurídico y, por tanto, no puede calificarse como tal para producir efectos jurídicos en contra de la inscripción solicitada.

Por otro lado, es incierto que, en el informe expedido por el Área de Carreteras, Movilidad, Innovación y Cultura, Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje, Obras, Propiedades y Expropiaciones del Cabildo de Tenerife, se exija rectificación de la licencia de segregación y certificación municipal de la que resulte que conforme al planeamiento esa superficie no está destinada a vial. El citado informe se limita a decir que, de conformidad con el artículo 47 de la Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias, se consideran dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales (arista exterior). Añade que el límite de la vía viene determinado por la arista exterior, señalando el meritado informe que, en el tramo de la carretera (...) colindante con el terreno cuya inscripción se pretende, la arista exterior viene definida por el final del arcén, tal y como queda reflejado en la fotografía que se incorpora a dicho informe, sin que se vea afectada por el dominio público la finca 58.120 de El Rosario. Es importante también señalar, además, que el Cabildo de Tenerife sostiene que no existe expediente de expropiación que afecte a dicha finca.

Finalmente, aun cuando en el informe de alineaciones y rasantes expedido por el Ayuntamiento de El Rosario se señala que el muro de cerramiento de las parcelas colindantes con la (...) debe situarse a 11,75 metros del eje de la carretera, termina señalando que estas alineaciones y rasantes deberán refrendarse por el Servicio de Carreteras del Cabildo de Tenerife que, como vimos, considera que el dominio público con el final arcén, sin que exija un retranqueo de 11,75 metros.

Quinta. Que, como vimos anteriormente, en la licencia de segregación, además de las fincas resultantes "A" y "B", se separa una porción de 301,910 m², por afecciones colindante con la carretera "...", que es la porción de terreno litigiosa. Pues bien, en la descripción de la finca segregada "A", contenida en dicha licencia, se dice que la misma linda al este con Carretera (...). Esto es, la porción de terreno reservada a afecciones y la finca resultante "A" tienen el mismo lindero por el este, luego se puede afirmar que el trozo de terreno afectado pertenece a la "A". A mayor abundamiento, en la descripción de la citada finca número 58.120 contenida en el Registro de la Propiedad de El Rosario, se indica, igualmente, que la finca linda al este con Carretera (...), describiéndose como un trozo de terreno en el que se hallan tres casas en estado ruinoso. Es precisamente el trozo de terreno colindante con la Carretera (...) que contiene las casas en estado ruinoso el que se pretende inscribir con la rectificación de cabida, tal como se refleja en el informe elaborado por el arquitecto técnico don M. M. B. que se incorpora a la escritura de manifestación y aceptación de herencia de 9 de enero de 2023, existiendo total coincidencia entre el citado informe, la descripción de la finca en el título y la descripción de la finca 58.120 que obra en el registro de la Propiedad de El Rosario, por lo que difícilmente se está utilizando la rectificación de la cabida de la citada finca para encubrir otras operaciones. En definitiva, el trozo de terreno cuya inscripción se pretende forma parte de la finca registral, según la propia descripción tabular, sin que se trate, por tanto, de un terreno ajeno o distinto de la propia finca registral.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 199 de la Ley Hipotecaria; 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 de octubre, 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021, 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 5, 26 y 29 de abril, 12 y 23 de mayo, 1, 8, 10 y 20 de junio, 6, 7 y 14 de septiembre y 22 de noviembre de 2022 y 23 de febrero y 8 y 30 de marzo de 2023.

1. En el presente recurso, el recurrente solicita, mediante instancia privada, la rectificación descriptiva de la finca registral 58.120 del término municipal de El Rosario, respecto a su ubicación, que en el Registro es Pago (...) y en el Catastro se ubica en la Calle (...) y respecto a su superficie, pues se solicita la rectificación de los 290,789 metros cuadrados, con los que figura inscrita, solicitando la inscripción de 554 metros cuadrados, acreditando dicha diferencia mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca registral 58.120, la cual figura inscrita en la inscripción primera de segregación.

Presentada la instancia en el Registro, la registradora suspende la inscripción, porque tiene dudas sobre la posible invasión de dominio público, pues el exceso de cabida se produce por el lindero este de la finca, donde existe un terreno destinado a afecciones urbanísticas de 301,90 metros cuadrados, que resulta de la licencia de segregación, que da origen a la finca registral 58.120 del término municipal de El Rosario.

El recurrente alega, sustancialmente, que «la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales no determina por sí sola la conversión en dominio público municipal de esos terrenos», concluyendo que «la franja aquí discutida no es al día de hoy dominio público en sentido jurídico y, por tanto, no puede calificarse como tal para producir efectos jurídicos en contra de la inscripción solicitada».

2. Para resolver el presente recurso, hemos de partir de la descripción de las fincas 2.775 y 58.120, que nace por segregación de la primera.

La finca matriz, registral 2.775 se describe en el Registro como: «Urbana: Casa con su sitio en el pago de (...), término municipal de El Rosario, mide todo cuatro áreas sesenta y tres centiáreas, sesenta y nueve decímetros cuadrados, de cuya superficie ocupa la casa veintiséis metros sesenta y nueve decímetros cuadrados y el resto destinado a sitio, dentro del cual se hallan edificadas otras dos casas, una de sesenta y tres metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados y la otra de cuarenta y un metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: Poniente y Norte, Camino (...); al Sur, tierras de Don M. V. y Don J. B. y al Naciente, con la carretera: Le es anexa la totalidad de un aljibe enclavado en el mismo terreno».

Sin embargo, al practicarse la inscripción de la segregación, se rectifica la superficie de la finca matriz, pues se inscribe una rectificación de superficie, que de 473,69 metros cuadrados pasa a tener 581,15.

De dicha finca registral 2.775, se segrega la finca 58.120, con la siguiente descripción: «Urbana: Parcela Segregada. "A".-Trozo de terreno en el término municipal de El Rosario, pago de (...), con una superficie de doscientos noventa metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados -290,789 m²-, en el que se hallan tres casas en estado ruinoso, una con superficie de veintiséis metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados, otra con superficie de sesenta y tres metros, ochenta y ocho decímetros

cuadrados, y la otra con superficie de cuarenta y un metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Le es anexa la totalidad de un aljibe enclavado en el mismo terreno. Y linda: Norte, calle (...); al Sur, parcela 11 del Ayuntamiento de El Rosario; al Este, Carretera (...); y al Oeste, parcela segregada "B" adjudicada a don R. C. C. H.». La finca resto, registral 2.775 queda con la siguiente descripción: «Urbana: Parcela segregada "B", trozo de terreno en el término municipal de El Rosario, pago de (...), con una superficie de doscientos noventa metros cuadrados con treinta y seis centímetros cuadrados-290,365-, que linda Norte calle (...), Sur en parte parcela 8 de Asociación de Vecinos y en parte parcela 11 del Ayuntamiento de El Rosario, Este con parcela segregada A adjudicada a don P. A. C. H., y al Oeste calle (...)».

Se inscriben las georreferenciaciones de las dos fincas, expresando la inscripción las coordenadas de los vértices que definen la geometría de ambas.

3. La legalidad urbanística de estas fincas viene definida por la licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento de El Rosario el día 5 de abril de 2019.

De dicha licencia de segregación resulta que la superficie total de la parcela es de 883,069 metros cuadrados, pero de la misma 301,91 metros cuadrados se excluyen del cómputo de la segregación, puesto que es una franja de terreno, situada al este de la parcela, que está destinada a afecciones, por lo que la superficie computable a efectos de segregación es la de 581,15, sobre la cual se practican las dos segregaciones.

Por tanto, la licencia determina la legalidad urbanística de las fincas 2.775 y 58.120, puesto que las mismas son conformes con la definición que de las mismas resulta de las Normas Subsidiarias de El Rosario.

Por lo tanto, no se comparte la afirmación del recurrente cuando declara: «la inclusión en un plan general de ordenación de un terreno de propiedad privada como destinado a viales no determina por sí sola la conversión en dominio público municipal de esos terrenos».

Precisamente, el hecho de haber solicitado la segregación de las fincas, la licencia se concede conforme a los pronunciamientos que se derivan del Planeamiento, puesto que las fincas resultantes de esa segregación han de ser conformes con los pronunciamientos del Planeamiento, que delimita el derecho de propiedad de las mismas, con la definición del mismo, que es el que realmente debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, como institución que debe controlar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Cualquier alteración de esa realidad no autorizada por la Administración Urbanística competente, supondría una modificación de los términos de la licencia.

Por lo tanto, no estamos ante un supuesto de concordancia de la finca registral con la realidad física, que puede resolverse mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino ante un supuesto de modificación de la delimitación que del objeto del derecho de propiedad hace la legislación urbanística, que debe cumplir los requisitos fijados en ella.

Y como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Por ello, si se admitiera la inscripción de la georreferenciación aportada supondría dar por cumplido el principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación del objeto del derecho inscrito, pues tal georreferenciación determinaría, de ser inscrita, con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad en contra de los pronunciamientos registrales y urbanísticos existentes cuando se inscribió el derecho.

Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del

Registro, dando apariencia jurídica a una situación de hecho no amparada por la legalidad urbanística, mientras no se modifique esta.

4. Respecto de esa clara delimitación de la legalidad urbanística, amparada por la licencia de segregación, el recurrente pretende rectificar ahora la descripción de la finca 58.120 para inscribir un exceso de cabida de 263,22 metros cuadrados, que coinciden con la franja de terreno que en la licencia se destinaba a zona de afecciones, aludiendo a que precisamente en esa franja, es donde se encuentran las tres casas que se describían en el Registro.

Pretende acreditar esa rectificación de superficie con una certificación catastral descriptiva y gráfica modificada tras la inscripción de la segregación, mediante un procedimiento de subsanación de discrepancias iniciado posteriormente a la inscripción de la segregación.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 28 y 30 de marzo de 2023, el resultado de un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

5. Por tanto, con la rectificación de superficie pretendida, no se pretende consignar un dato erróneo de superficie, sino que se pretende la constancia de una nueva realidad física, distinta de la amparada por la licencia de segregación, por lo que no se cumple con la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de los excesos de cabida (cfr. «Vistos»), en virtud de la cual:

«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 a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

En el presente caso, el recurrente alega que no se modifica dicha realidad física, puesto que entiende que en la descripción de la finca segregada en el Registro se alude a las tres casas en estado ruinoso de 26,69 metros cuadrados, 63,88 metros cuadrados y 41,48 metros cuadrados, que son precisamente las que se ubican en la parte que ahora se pretende inscribir. Sin embargo, consultado el Geoportal del Colegio de Registradores, se observa que la georreferenciación inscrita contiene las tres edificaciones a las que se refiere la descripción, que pueden aproximarse a las medidas a que se hace referencia en la descripción literaria, pero respecto de las cuales se ha producido una ampliación de las mismas asentada, precisamente sobre la franja de terreno que ahora se pretende inscribir como parte de las mismas, en la zona que en la licencia de segregación se dice que está asignada a afecciones.

Por tanto, de ello se deriva que dichas ampliaciones se ubican fuera de la parcela urbanística definida en la licencia de segregación, por lo que se trata de edificaciones fuera de ordenación.

Al respecto, son irrelevantes para resolver el recurso las declaraciones del Cabildo expedido por el Área de Carreteras, Movilidad, Innovación y Cultura, Servicio Técnico de Carreteras y Paisaje, Obras, Propiedades y Expropiaciones del Cabildo de Tenerife de fecha 21 de noviembre de 2022, puesto que no se trata de delimitar si la parte que se pretende inscribir está o no afecta a las limitaciones dominicales que resultan de la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de carreteras de Canarias (que en el informe se dice que está afecta a dichas limitaciones), sino que se trata de determinar la legalidad urbanística de la porción de terreno que se solicita incluir como exceso de cabida en la finca registral 58.120, lo que es competencia del Ayuntamiento de Tenerife, que ya se pronuncia al respecto con la licencia de segregación definiendo las alineaciones de las fincas y no al Cabildo.

Por ello, es intrascendente la afirmación del recurrente cuando declara que en el citado servicio de carreteras no hay expediente de expropiación alguna, lo cual es lógico, porque no se trata de determinar la zona afectada por la servidumbre de carreteras, sino de determinar la legalidad urbanística de la finca registral 58.120, en los términos en que ha sido definida por la licencia de segregación.

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, 4 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.