

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2747** *Resolución de 14 de enero de 2025, 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 Alcañiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento por diferencias entre la descripción de la finca en el Registro y en el título.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Gimeno Gracia, notario de Híjar, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcañiz, Marina Zúñiga Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento, por diferencias entre la descripción de la finca en el Registro y en el título, habiéndose fijado la renta en proporción a los metros cuadrados existentes en la realidad física, que son distintos de los que resultan de la descripción registral.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 19 de junio de 2024 ante el notario de Híjar, don Fernando Gimeno Gracia, doña R. M. B. L, como arrendadora, y la mercantil «Instalaciones y Servicios Spinola I, S.L.U.», como arrendataria, constituyeron de común acuerdo un derecho de arrendamiento sobre una finca rústica, registral número 24.816 del Registro de la Propiedad de Alcañiz. En dicha escritura, se pactaba el pago de una renta en los siguientes términos: «El importe pactado asciende a la cantidad de mil euros (1.000,00 €) por hectárea de terreno y por año, de manera que la renta anual a pagar por la Sociedad por las trece hectáreas, diecinueve áreas, setenta y nueve centiáreas (13,1979 Ha) objeto de contrato, asciende a la cantidad total de trece mil ciento noventa y siete euros con noventa céntimos (13.197,90 €), más el I.V.A. correspondiente».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1916 del año: 2024.  
Asiento N.º: 310 Diario: 2024.  
Presentado el 19/06/2024 a las 13:57:01.  
Presentante: Gimeno Gracia, Fernando.  
Interesados: R. M. B. L., Instalaciones y Servicios Spinola I Sl.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: arrendamiento.  
N.º Protocolo: 478/2024 de 19/06/2024.  
Notario: Fernando Gimeno Gracia, Híjar.

De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 326 de la Ley Hipotecaria, y artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común por la presente se notifica, al presentante y al Notario autorizante del documento al principio indicados, el cual fue presentado bajo el asiento y Diario referidos y por el presentante expresado.

La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la práctica de las operaciones que comprende el documento, con arreglo a los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho:

#### Hechos:

A las 13:57 horas del día 19 de junio de 2024 se presenta en este Registro de la Propiedad, escritura autorizada por el Notario de Híjar, D. Fernando Gimeno Gracia, el mismo día, protocolo 478. Le corresponde el Asiento 310 del Diario 2.024 y el número de entrada 1.916. Se acredita la autoliquidación de los impuestos correspondientes en fecha 16 de septiembre de 2024.

En dicha escritura, D.<sup>a</sup> R. M. B. L., con el consentimiento de su esposo D. A. T. P., constituye un derecho real de arrendamiento sobre la finca registral 24.816 de Alcañiz, a favor de la entidad "Instalaciones y Servicios Spinola I, S.L.U". Se acompaña escritura de ratificación otorgada por D. B. M. M., apoderado de la citada compañía debidamente inscrito en el Registro Mercantil, autorizada por la Notario de Alcázar de San Juan, D.<sup>a</sup> María Vilalta Clivillé, el 1 de julio de 2024, protocolo 925.

La finca registral 24.816 de Alcañiz se describe según la inscripción vigente como una finca rústica, finca número 2 del polígono 52 del plano general de Concentración, Sector Híjar, que tiene una extensión superficial de once hectáreas, ochenta y dos áreas, cincuenta centiáreas (11,8250 ha).

En la escritura presentada, se manifiesta que la finca tiene una extensión según catastro de trece hectáreas, diecinueve áreas, setenta y nueve centiáreas (13,1979 ha), se modifican sus linderos –que pasan de ser de móviles a fijos por el Sur–, y se manifiesta que la finca se corresponde con la parcela 2 del polígono 652. Esta modificación de datos catastrales consta acreditada en este Registro de la Propiedad, en virtud de informe de 22 de marzo de 2023 firmado por D. J. F. Q. L., Jefe de la Oficina Comarcal Agroambiental del Bajo Aragón.

El importe de renta o precio pactado asciende a mil euros por hectárea, "de manera que la renta anual a pagar por la Sociedad por las trece hectáreas, diecinueve áreas, setenta y nueve centiáreas (13,1979 ha), objeto de contrato, asciende a la cantidad de trece mil ciento noventa y siete euros con noventa céntimos.

Se observa el siguiente defecto subsanable que determina la suspensión de la inscripción solicitada: La renta pactada no se corresponde con la superficie de la finca. Dado el carácter real del arrendamiento formalizado y constando expresamente que la fijación de la renta es por hectárea, es preciso: Bien que el arrendatario consienta expresamente la inscripción; bien solicitar la tramitación del expediente registral para la rectificación de la finca con simultánea inscripción de base gráfica y citación a colindantes, acreditando previamente la identidad de la finca con la nueva parcela manifestada mediante certificación municipal. Este procedimiento es imprescindible para rectificar la descripción de la finca, al proceder ésta de concentración parcelaria, modificarse sus linderos móviles a fijos, y ser la diferencia de superficie superior al diez por ciento de la cabida inscrita. De esta forma, la renta pactada se correspondería con la superficie de la finca.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículos 1.262, 1.549 y 1.555 del Código Civil. Artículos 1.3.<sup>o</sup>, 9, 13, 22, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria. Artículo 51.6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario. Artículos 147, 148 y 173 y 176 del Reglamento Notarial.

Siendo este defecto subsanable, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Zúñiga Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alcañiz a día treinta de septiembre del dos mil veinticuatro.»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Zaragoza número 7, don Miguel Ángel Loriente Rojo, quien confirmó, el día 15 de octubre de 2024, la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcañiz.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Fernando Gimeno Gracia, notario de Híjar, interpuso recurso el día 18 de octubre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

## «Hechos

Primero. Que mediante escritura autorizada bajo mi fe el día diecinueve de Junio de dos mil veinticuatro con el número 478 de protocolo, R. M. B. L., como arrendadora, y la mercantil "I.S.S I S.L.U.", como arrendataria, constituyeron de común acuerdo un derecho de arrendamiento sobre la finca rústica que es la registral 24816 de Alcañiz.

Que la citada finca fue descrita como sigue en la escritura: "Rústica: Campo de secano a cereal, sita en el término de Alcañiz, sector (...), de once hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta centiáreas de superficie según figura en el título previo, pero figurando actualmente en catastro con una superficie de trece hectáreas, diecinueve áreas y setenta y nueve centiáreas.

Linda: Norte, parcelas 4 y 1, antes fincas 1.A y 1.B de F. M. G.; Sur, parcela 3 y camino, antes G. D. C.; Este, parcela 1 y camino; y Oeste, parcelas 3 y 4, antes A. E. F. Catastro antiguo: Parcela 2 del polígono 52.

Catastro: Parcela 2 del polígono 652, según manifiestan."

Segundo. Que la cláusula que motiva la calificación negativa es la siguiente que transcribo:

## "Tercera. Precio.

3.1 Importe: El importe pactado asciende a la cantidad de mil euros (1.000,00 €) por hectárea de terreno y por año, de manera que la renta anual a pagar por la Sociedad por las trece hectáreas, diecinueve áreas, setenta y nueve centiáreas (13,1979 Ha) objeto de contrato, asciende a la cantidad total de trece mil ciento noventa y siete euros con noventa céntimos (13.197,90 €), más el I.V.A. correspondiente".

Tercero. Que, según la calificación registral, la renta pactada no se corresponde con la superficie de la finca por cuanto la superficie inscrita es de once hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta centiáreas.

Cuarto. Que, habiéndose instado la intervención de registrador sustituto, siendo éste el titular del registro 7 de Zaragoza, confirma la calificación de su compañera y llega a afirmar lo siguiente: "Pero en el presente caso se introduce un elemento de distorsión como es el de pactarse en base a un elemento descriptivo de la finca (extensión superficial), sin que haya coincidencia entre lo manifestado por las partes, y lo previamente inscrito".

Quinto. Que en la escritura notarial autorizada, se pactó libremente una renta cierta, referenciada a la superficie catastral quedando perfectamente identificada la cantidad anual a satisfacer. No se puede concebir que el acuerdo sobre un elemento esencial del contrato de arrendamiento, como es la renta, deba ajustarse a la superficie inscrita de la parcela.

Una cuestión que simplemente apunto, relacionado con lo anterior, es qué superficie se está aceptando/validando en la mayoría de los contratos sobre fincas rústicas; si la

registral o la catastral. Por mi experiencia, la respuesta es clara: la segunda, sin lugar a dudas. Lo anterior, si bien puede incomodar, es una realidad conocida por todos. Es por ello que es la superficie catastral, como la más ajustada a la realidad, la que ambas partes otorgantes, en este caso, aceptan como cierta y es sobre ella, sobre la que deciden calcular y pactar la renta anual. Y están en su legítimo derecho de hacerlo.

La cláusula debatida es clara, pura y precisa, sin términos oscuros ni ambiguos, como exige el artículo 148 del Reglamento Notarial.

Por tanto, no es admisible el obstáculo registral planteado ni por la calificante ni por el sustituto.

Para concluir con la calificación impugnada, la registradora señala como medio para subsanar el defecto alegado que el arrendatario consienta expresamente la inscripción, ¿? [sic], algo que ya ha sucedido con el otorgamiento de la escritura pública y su presentación registral.

#### Fundamento de Derecho

Artículos 1262, 1281 y 1447 del Código civil.

Atículo [sic] 13.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos. Por todo lo expuesto,

Solicito que se revoque la calificación recurrida y se ordene a la calificante que inscriba la escritura de arrendamiento citada en los exactos términos que resultan de la escritura autorizada.»

V

La registradora de la Propiedad de Alcañiz emitió informe el día 27 de octubre de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1261, 1469, 1470, 1543 y 1555 del Código Civil; 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 13 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 y 4 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de septiembre de 2004 y 3 y 17 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 23 de febrero y 12 de mayo de 2022, 9 de marzo, 6 de septiembre, 3 de octubre, 29 de noviembre y 5 de diciembre de 2023 y 16 de mayo, 31 de julio y 1 de octubre de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de arrendamiento, la titular registral de la finca 24.816 del término de Alcañiz la cede en arrendamiento a una sociedad, fijándose una renta con relación a los metros que tiene la finca en la realidad física, que se acredita con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral número 44013A652000020000HZ, que se corresponde con la identidad de la finca 24.816 del término de Alcañiz.

2. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, suspende la inscripción por discrepar los metros existentes en la realidad física y catastral, que son 131.979 metros cuadrados, con la superficie registral de la finca que es de 118.250 metros cuadrados, por lo que entiende que debe rectificarse previamente la descripción de la finca o que el arrendatario consienta la inscripción.

3. Frente a la anterior calificación, el notario autorizante recurre alegando que la renta es cierta y determinada, que se ha fijado con arreglo a la realidad física y no a la

registral y que el arrendatario, al consentir el otorgamiento de la escritura y su presentación en el Registro, está consintiendo la renta y solicitando la inscripción del contrato en los términos convenidos.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse una serie de precisiones formales relativas al desarrollo del procedimiento registral. La primera de ellas es la relativa a la motivación jurídica del defecto. Se limita la registradora a citar los preceptos que considera infringidos, sin expresar el motivo por el cual los considera infringidos, lo que puede causar indefensión en el recurrente, contraviniendo la doctrina de esta Dirección General, formulada en reiteradas Resoluciones, como la de 31 de julio de 2024 (vid., por todas), por la cual, los registradores, al redactar una nota de calificación negativa, no pueden limitarse a una mera cita numérica rutinaria de los preceptos legales, o Resoluciones de la Dirección General que considera infringidos, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y cuál es la interpretación que del mismo, o de una Resolución citada, se efectúa, ya que solo de este modo el interesado podrá combatir la calificación si no la considera adecuada. Y, como han declarado, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 1 de octubre de 2024, la exigencia de que la nota de calificación negativa cuente con una motivación adecuada de los defectos observados, para que el interesado pueda, en un eventual recurso, rebatirlos, es llevada por la Dirección hasta el extremo de que su incumplimiento determina la revocación de la nota y, en consecuencia, la estimación del recurso. En el presente caso, la registradora identifica el defecto que se ha producido, según su criterio, relacionando el número de una serie de preceptos legales, pero sin expresar cómo los considera infringidos.

5. La segunda es relativa al contenido del informe en defensa de la nota. No se ha cumplido con la doctrina de esta Dirección General respecto al contenido del informe en defensa de la nota, formulada en la Resolución de 14 de septiembre de 2004, por la cual el informe ha de referirse a las cuestiones de trámite, tales como la fecha de presentación del documento calificado y las incidencias que puedan haber existido, como su retirada para pago del Impuesto, o para subsanar defectos, la fecha de la calificación negativa, la notificación de ésta a los interesados, sin perjuicio de que pueda profundizar en las razones que le han llevado a la nota de calificación negativa, o a contestar a las alegaciones del recurrente, como ha permitido la Resolución de esta Dirección General de 31 de julio de 2024. En el presente caso, en el mencionado informe se introducen nuevos argumentos jurídicos, que no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso, al no haberse incluido en la nota de calificación. Y, conforme a la Resolución de esta Dirección General de 1 de octubre de 2024, es en la nota de calificación y no en el informe en defensa de la nota donde el registrador ha de expresar toda la fundamentación jurídica del defecto que invoca.

6. Entrando ya en el fondo del asunto, lo que se debate en el presente caso es si cabe inscribir un contrato de arrendamiento en el que la renta se fija con relación al número de metros que tiene la finca en la realidad física, que es distinta de la que tiene inscrita en el Registro, razón por la cual la registradora exige que se solicite el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para que coincida la renta pactada con el número de metros inscritos. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en sus Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho.

7. Siendo el arrendamiento un contrato, hay que partir de las normas del Derecho Civil al respecto. El artículo 1255 del Código Civil recoge el denominado principio de autonomía de la voluntad en materia contractual, al disponer que «los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público». Por tanto, reuniendo el contrato calificado los requisitos de consentimiento, objeto y causa, que

exige el artículo 1261 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es eficaz. Ese consentimiento de las partes está referido tanto a la finca que se arrienda, reconociendo el arrendatario que la misma tiene más superficie que la que figura inscrita, como respecto a la renta que ha de pagar, fijada con relación a los metros existentes en la realidad física. La fijación de la renta con relación a los metros cuadrados no es una estipulación contraria a la Ley, a la moral, o al orden público, puesto que la fijación de la renta entra dentro del campo de aplicación del principio de autonomía de la voluntad.

8. Por ello, sí se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 1262.1 del Código Civil, cuando dispone: «El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato». La registradora indica que el error en la superficie determina que no concurra la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato, con lo que faltaría el consentimiento, por lo que estaríamos ante un contrato inexistente. Deriva ello de una interpretación errónea del citado precepto, en cuanto a lo que es objeto del negocio. El objeto del negocio es una finca concreta y determinada, respecto de la cual, puede existir una discordancia entre la descripción registral y la realidad física registral. Pero, no hay duda de cuál es el objeto del negocio, sobre el cual las partes han contratado y cuál es la renta que el arrendatario ha consentido pagar, se inscriba o no se inscriba la rectificación descriptiva, toda vez que la misma no impide la eficacia del negocio jurídico. Así se desprende del artículo 1555.2 del Código Civil, cuando dispone: «el arrendatario está obligado a pagar la renta en los términos convenidos». También se desprende del artículo 13.1 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, cuando dispone: «La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes», que coincide con el artículo 17.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuando dispone: «La renta será la que libremente estipulen las partes».

9. Esa renta puede fijarse con relación a una cosa cierta, como ocurre con el precio de la compraventa, conforme al artículo 1447 del Código Civil. Incluso, está prevista la posible fijación del precio referenciada a los metros de la finca en el párrafo segundo del artículo 1469 del Código Civil, cuando dispone: «Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho con expresión de su cabida, a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que, en este último caso, no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se le atribuyera al inmueble». Por su parte, el artículo 1470 del Código Civil dispone: «Si, en el caso del artículo precedente, resultare mayor cabida o número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa de la vigésima parte de los señalados en el mismo contrato; pero si excedieren de dicha vigésima parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble o desistir del contrato».

10. Estas normas son aplicables analógicamente al contrato de arrendamiento por su identidad de razón con la compraventa, pues ambos son de carácter oneroso, diferenciándose por el ámbito de poder que se concede al comprador, el pleno señorío jurídico sobre la cosa y al arrendatario, el goce o uso de la cosa, por tiempo determinado y precio cierto (artículo 1543 del Código Civil). Por tanto, las partes consienten en que la renta se fije con referencia a los metros existentes en la realidad física, que coincide con la catastral, según manifiestan, pactando que la renta se fijará con arreglo a la mayor superficie de la finca en la realidad física y no con respecto a la superficie inscrita. Es decir, en la opción que, al comprador, en este caso arrendatario, le concede el artículo 1470 del Código Civil, este elige la de pagar el mayor valor del inmueble, en lugar de desistir del contrato. Por tanto, desde el punto de vista sustantivo, el precio de la

renta está fijado correctamente y el contrato es un contrato regular, perfecto y consumado, sin que la diferencia de superficie entre el Registro y el Catastro suponga elemento distorsionador de la interpretación del contrato, porque ambas partes lo conocen y aceptan la diferencia superficial y la fijación de la renta con respecto a la existente en la realidad física.

11. Por ello, tiene razón el notario recurrente cuando afirma: «no se puede concebir que el acuerdo sobre un elemento esencial del contrato de arrendamiento, como es la renta, deba ajustarse a la superficie inscrita de la parcela». Y tiene razón porque ningún precepto obliga a ello. Ese modo de fijar la renta no implica que la superficie de la finca se eleve por las partes a elemento esencial del contrato del artículo 1261 del Código Civil, sino que ambas partes aceptan su fijación con arreglo a ese criterio, que ambas aceptan. Lo que es realmente elemento esencial del contrato es que la renta sea cierta; es decir, que se fije una cantidad cierta, la cual es, además, consentida por ambas partes, las cuales conocen la diferencia superficial entre el Registro y la realidad física. Por lo que la nota de calificación en cuanto a la exigencia de que la arrendataria consienta la inscripción debe ser revocada, puesto que la arrendataria ha conocido la diferencia superficial entre el Registro y el Catastro y ha consentido la fijación de la renta referenciada a los metros existentes en la realidad física y al presentar el título y solicitar su inscripción, el requisito exigido por la registradora ya se ha cumplido con el título presentado.

12. Por otro lado, constituyéndose el derecho del arrendatario con carácter real, como se manifiesta expresamente en la escritura y tácitamente al presentar la escritura pública del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Alcañiz, solicitando su inscripción, el registrador ha de calificar si se cumplen los requisitos para ello, determinados en los artículos 3 del Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, relativos a la descripción de la finca. Especialmente significativo para el presente caso es el párrafo segundo del mismo, cuando dispone: «Si la finca arrendada no coincide con la que tiene abierto folio registral y es una parte de ésta, se describirá aquélla con las mismas circunstancias expresadas en el apartado anterior, pero no será necesario describir el resto del edificio o vivienda». Por ello, aplicado el precepto al presente caso determina que la existencia de la discordancia, en el caso de que no pueda subsanarse, no puede impedir la inscripción del arrendamiento, ni puede condicionarse la misma a la rectificación de la descripción, aunque la renta, consentida por ambas partes se haya fijado con referencia a la superficie real de la finca, aunque no coincida con la registral, debiendo expresar la inscripción, conforme al artículo 4 del citado Real Decreto, «la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado».

13. Respecto a la exigencia de la registradora de que se inste el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para poder inscribir el arrendamiento, en su análisis hemos de partir de lo dispuesto en el artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria, que solo considera como supuestos en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción los de inmatriculación, parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos. Por tanto, la inscripción de un contrato de arrendamiento no se encuentra entre los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción. Y esa circunstancia no puede variar por el hecho de que la renta del arrendamiento se haya fijado con referencia a los metros existentes en la realidad física, que son distintos de los que constan inscritos en el Registro de la Propiedad. La aplicación del principio hipotecario de especialidad no exige esta circunstancia, toda vez que lo que, aparentemente, es inexacto es el contenido del Registro, con respecto a la realidad física, sin que ello pueda afectar a la validez del contrato, ni a la regularidad de la inscripción.

14. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como las de 16 de mayo de 2024 (vid., por todas), dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Ello no es óbice, dice la citada resolución, para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión, como ocurre en el presente caso. Así, han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 6 de septiembre y 5 de diciembre de 2023 que el hecho de que la descripción que de la finca se hace en la escritura, que es idéntica a la que figura en el Registro, no coincida con la descripción catastral, que resulta de las certificaciones incorporadas a la escritura, no impide la inscripción, que puede practicarse con la descripción que consta en el Registro, pues el procedimiento de subsanación de discrepancias catastrales del artículo 18 de la Ley de Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, es por regla general potestativo. De igual modo, la incorporación de la georreferenciación de la finca, cuando existe una discordancia entre ella y la realidad física es potestativa para el registrador, salvo los casos en que la ley la impone expresamente. Por todo ello, el defecto también ha de ser revocado en cuanto a esta exigencia. Por tanto, ningún obstáculo existe para que pueda inscribirse el contrato de arrendamiento con la superficie que resulta del Registro, aunque no se rectifique su descripción, puesto que los metros existentes se toman en cuenta para fijar la renta, criterio que la arrendataria acepta, aunque no estén inscritos

15. Cuestión distinta es si la registradora podría haber iniciado de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción de la finca y adaptarla a la realidad física. Para analizar esta cuestión debemos partir de la comparación entre la descripción registral de la finca 24.816 del término de Alcañiz y la de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la citada finca, que es la que tiene por referencia: 44013A652000020000HZ. La descripción de la finca es la siguiente: «Rústica.–Finca número 2 del polígono 52 del plano general de la concentración archivada en el Registro, terreno dedicado a cereal seco, sito en término municipal de Alcañiz, sector Híjar, que linda: Norte, con fincas 1.A y 1.B de F. M. G.; Sur, finca 3 de G. D. C.; Este, con camino; y Oeste, con finca 4 de A. E. F. Tiene una extensión superficial de once hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta centiáreas (11,8250 ha) de superficie. No está coordinada con catastro». La descripción actualizada de la finca, cuya inscripción se solicita es la siguiente: «Rústica.–Campo de seco a cereal, sita en término de Alcañiz, sector Híjar, en la partida (...), de once hectáreas, ochenta y dos áreas y cincuenta centiáreas de superficie según figura en el título previo, pero figurando actualmente en catastro con una superficie de trece hectáreas, diecinueve áreas y setenta y nueve centiáreas. Linda: Norte, parcelas 4 y 1, antes fincas 1.A y 1.B de F. M. G.; Sur, parcela 3 y camino, antes G. D. C.; Este, parcela 1 y camino; y Oeste, parcelas 3 y 4, antes A. E. F. Catastro antiguo: Parcela 2 del polígono 52. Catastro: Parcela 2 del polígono 652, según manifiestan. Referencia catastral: 44013A652000020000HZ, según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Oficina Virtual del Catastro, coincidente con la descripción que de la misma antecede, de la que resulta acreditada la rectificación de la cabida y la alteración de sus linderos. La parte otorgante, a mi requerimiento, manifiesta de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que la descripción contenida en la certificación catastral se corresponde con la realidad física de la finca».

16. Comparando ambas descripciones resulta que la diferencia superficial es de 13.729 metros cuadrados, que excede del 10 % de la cabida inscrita (11.825 metros cuadrados). Excediendo del 10 % de la cabida inscrita, no puede inscribirse por el procedimiento registral ordinario, ya que no se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, puesto que, al exceder de dicha superficie, el legislador presume la existencia de la discordancia, cuya subsanación requiere la tramitación de un expediente, bien del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, bien del artículo 201.1 de la misma. Así se declaró, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, doctrina que por la presente se reitera. Respecto a los linderos, el norte es equivalente en ambas descripciones; en el sur hay una pequeña variación, puesto que en el Registro es la finca 3 y en el Catastro es la parcela 3 y un camino. Pero, superpuesta la cartografía sobre la ortofoto, se observa que el lindero sur es la parcela 3 y que el camino es el mismo que discurre por el lindero este; dicho camino es el lindero este, tanto en el Registro como en el Catastro, pero en el Catastro se añade como lindero la parcela 1; sin embargo, si se consulta la cartografía superpuesta sobre la ortofoto resulta que el lindero este es el camino, siendo la parcela 1 la que linda por el norte, junto con la cuatro. Y por el oeste linda, según Registro con la finca 4 y según Catastro parcelas 3 y 4. De ello resulta que la descripción de los linderos es coincidente en el Registro y en el Catastro, si bien la expresión catastral toma la posición norte de la finca para describir los linderos, que se adecúan a la realidad física. Por ello, estamos ante una discordancia de la descripción registral con la realidad física, que puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199.

17. No es óbice para ello que la finca proceda de concentración parcelaria, puesto que como ha dicho la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2023 (vid., por todas), en principio, el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria, criterio también aplicable al expediente del artículo 199 de la misma, establece que para la rectificación descriptiva de finca resultante de expediente administrativo de reorganización de la propiedad se exige la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Ahora bien, debe admitirse la rectificación, sin cumplirse tales exigencias, cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación, como parece ocurrir en el presente caso. Por ello, las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de febrero de 2022 y 9 de marzo de 2023 concluyó, para un supuesto de reparcelación, también aplicable analógicamente al supuesto de concentración parcelaria por suponer ambas una reordenación de los terrenos, que aunque la finca proceda de reparcelación, debe admitirse la rectificación de cabida, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de la correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación, como también ocurre en el presente caso.

18. Respecto a la posibilidad de que la registradora pueda tramitar de oficio el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la regla general es que su tramitación requiere petición expresa del titular registral, conforme al número 1, primer párrafo, del citado artículo, cuando dispone: «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». Y ello debe ser así, porque uno de los trámites del expediente es la citación a los titulares de fincas colindantes, que pueden formular alegaciones. Pero, por excepción, conforme al primer párrafo, segundo inciso del número segundo de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015: «Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

En el presente caso, en la escritura de contrato de arrendamiento calificada, los otorgantes describen la finca conforme a la realidad existente en el Catastro actual, manifiestan que la misma coincide con la realidad física de la finca y el notario declara acreditada la rectificación de la superficie y los linderos con la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Por tanto, conforme a la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, que considera que todas las declaraciones de los otorgantes, hechas en el título público y relativas a la descripción de la finca, son calificables por la registradora y conforme al número segundo párrafo primero inciso segundo de la citada Resolución-Circular, la registradora debería haber entendido que hay una solicitud tácita de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para subsanar la discordancia con la realidad física, aunque la finca proceda de concentración parcelaria, porque no hay duda de que la descrita en el título y en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela correspondiente con la identidad de la finca, se corresponde con la realidad física de la inscrita en el Registro. De este modo, podría haber determinado la congruencia del importe de la renta con la superficie de la finca. Pero, en el caso de que la tramitación de ese expediente no hubiera culminado con resultado positivo, no debiera haber impedido la inscripción del contrato de arrendamiento, toda vez que la discordancia era conocida por las partes y el arrendatario consintió la fijación de la renta referenciándola a un criterio, el de los metros de la realidad física, a pesar de que en el Registro tuviera menos metros cuadrados y que había posibilidad de que los mismos no pudieran inscribirse. Pero, de ello no puede deducirse el carácter incierto de la renta, pues se fija una cantidad de dinero determinada, que es el requisito exigido por la legislación aplicable.

Por todo lo razonado, el contrato cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley para su inscripción. El requisito exigido por la registradora de que el arrendatario consienta la renta ya se ha cumplido con el otorgamiento de la escritura pública calificada, sin perjuicio de que la registradora pueda iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción, sin que el resultado del mismo pueda condicionar la inscripción del arrendamiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 14 de enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.