

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 9784** *Resolución de 2 de abril 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 Iznalloz, por la que se deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción y superficie de la finca, como operación previa para inscribir una obra nueva y división horizontal por dudas de la registradora en la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la descripción y superficie de la finca, como operación previa para inscribir una obra nueva y división horizontal, por dudas de la registradora en la identidad de la finca, ya que puede alterarse la realidad física amparada por el folio registral, lo cual excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 7 de octubre de 2024 por el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, con el número 1.552 de protocolo, don A., don M. y don F. S. P., como titulares registrales de la finca registral número 14.651 del término de Olivares, que se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral número 2119205VG3321G0001FG, solicitaban la inscripción de una rectificación descriptiva de la finca, la de una ampliación de obra y la división horizontal de la misma. Acompañaban una georreferenciación alternativa, con informe catastral de validación técnica de resultado positivo, identificado con código seguro de verificación, solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, para poderla incorporar al folio real electrónico de la finca 14.651 del término de Olivares.

II

Presentada el día 13 de noviembre de 2024 esta documentación en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 3226 del año: 2024.
Asiento n.º: 1125 Diario: 2024.
Presentado el 13 de noviembre de 2024 a las 11:44:41.
Presentante: R. B., I.
Interesados: F. E. P. P.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: ampliación de obra nueva.
N.º Protocolo: 1552/2024 de 7 de noviembre de 2024.
Notario: Emilio María García Alemany, Pinos-Puente.

El Registrador que suscribe, en ejercicio de las facultades calificadoras que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha suspendido la práctica de la operación registral solicitada, por existir defectos subsanables impositivos de la inscripción, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Se presenta escritura pública autorizada el día 7 de octubre de 2024 por el Notario de Pinos Puente don Emilio María García Alemany, con el número mil quinientos cincuenta y dos de Protocolo, en la que lo comparecientes, como titulares registrales de la finca número 14.651 del término de Moclín formalizan las siguientes operaciones:

- Declaran un exceso de cabida sobre la finca y solicitan la inscripción de la representación gráfica alternativa de la misma conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Incorporan al título presentado Informe de Validación Gráfica Catastral con CSV (...).
- Declaran una ampliación de la edificación existente sobre la finca, consistente en una vivienda en planta baja y primera. Acreditan la antigüedad y descripción de la misma con certificado técnico expedido por don J. M. P. L.
- Dividen horizontalmente la edificación, resultando dos elementos privativos susceptibles de aprovechamiento independiente.

Fundamentos de Derecho.

1.º) Se suspende el inicio del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y por tanto la inscripción del exceso de cabida declarado sobre la finca, pues no se aprecia identidad entre la finca registral y la representación gráfica aportada, en base a los siguientes fundamentos:

- Consultado el contenido del Registro de la Propiedad y el Programa de Bases Gráficas Registral, la finca fue objeto de inmatriculación el día 6 de agosto de 2021, con la inscripción de la representación gráfica catastral con referencia 2119205VG3321G0001FG, estando coordinada con Catastro en la citada fecha.
- La finca consta inscrita con una superficie de solar de 56 metros cuadrados.
- Según el título presentado, la finca, según reciente medición, tiene una superficie de 76,81 metros cuadrados. De la representación gráfica aportada, como se puede observar, el exceso de cabida supone la adhesión a la finca ya inscrita de una nueva porción de terreno por la parte sur.
- El exceso de cabida que se pretende, tal y como resulta de la representación gráfica aportada, no es tal exceso, supone la incorporación a la finca de una porción de terreno que no forma parte de la superficie ya inscrita, sin que esté incluida en la geometría de la misma.

La DGSJFP en resoluciones de 3 de marzo, 31 de mayo y 24 de julio de 2014 y 30 de enero de 2015, entre otras, ha señalado que la registración de un exceso de cabida “strictu sensu” sólo 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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. 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 esta 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 esta superficie y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

2.º) Igualmente, se suspende la inscripción de la ampliación de obra nueva y división horizontal, pues la edificación declarada excede de los límites de la representación gráfica inscrita de la finca en el Registro de la Propiedad. Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,
Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Iznalloz a día dos de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, interpuso recurso el día 16 de enero de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«A) Hechos.–(...).

B) Fundamentos de Derecho.

Primero. La decisión de la Registradora de no iniciar el expediente solicitado carece de motivación suficiente.

La sola circunstancia de que la finca haya sido inmatriculada en el año 2021 no es determinante de la imposible tramitación del expediente solicitado, pues sigue siendo posible que la base gráfica catastral utilizada en su día no se correspondiese con la realidad física de la finca y no se apreciase el error al acudir al medio inmatriculador. De seguirse la postura de la registradora no cabría nunca acudir al expediente del 199.2 de la ley hipotecaria respecto a fincas inmatriculadas, pues todas las fincas se inmatriculan coordinadas con el catastro (9.b de la Ley hipotecaria).

La afirmación de que el “exceso de cabida supone la adhesión a la finca ya inscrita de una nueva porción de terreno por la parte sur” contradice la afirmación que hacen los otorgantes en la escritura de que “existe una discrepancia entre realidad física y la descripción catastral” y lo hace sin aportar fundamentación razonable como podría ser: desmesurada extensión del exceso de cabida, cambio del tipo de lindero sur como consecuencia de la rectificación de los metros que constituyese indicio de que los metros de más se corresponden con un inmueble distinto, identificación de que la base gráfica alternativa aportada se superpone con otra ya inscrita, que en la cartografía catastral los metros correspondiente al exceso se correspondiese con otra parcela catastral... o cualquier otra circunstancia análoga.

Por el contrario, en el presente supuesto son circunstancias a considerar:

- La reducida dimensión de los metros que representan el exceso.
- La finca sigue lindando por todos lados con la Calle (...).
- Se aporta en la escritura licencia municipal dada por el Ayuntamiento de Moclín de la que se desprende que ha tenido acceso a la base gráfica alternativa cuya inscripción se solicita y ha recibido los informes técnicos favorables y la correspondiente concesión de la licencia, lo que parece descartar una ocupación indebida de metros correspondientes a calle pública.
- La circunstancia de que el exceso de metros se superpongan a dominio público o terreno no incorporado a la cartografía castral [sic] según el informe de validación gráfica parece descartar que haya sido objeto de una transmisión distinta de la que dio origen a la inmatriculación, téngase en cuenta que, de haber tenido lugar esa hipotética

transmisión, tal exceso de metros debería corresponderse con una finca inscrita previamente a nombre del ayuntamiento por la obligatoriedad que resulta de los artículos 36.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones públicas y 36.1 del Reglamento de Bases de entidades Locales.

– Consta además que el ayuntamiento ha recibido copia de dicha escritura en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021 de uno de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (antiguo 66.5 de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía).

En el marco del expediente solicitado, la Registradora debe notificar al Ayuntamiento (199.1 de la Ley Hipotecaria) y esperar posibles alegaciones en que fundar su decisión al terminar la tramitación.

Finalmente debe insistirse en que la registradora no aporta datos sobre posible invasión de otra base gráfica ya inscrita y que en la cartografía catastral los metros que representan el exceso no constan como parcela catastral independiente por lo que parece razonable entender que estamos ante una rectificación de un erróneo dato registral referido a la finca inmatriculada, cuyo origen se encuentra en la no correspondencia de la cartografía catastral con la realidad física, y que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día.

Sin que pueda descartarse de forma fundamentada la procedencia de la tramitación del expediente solicitado la postura de la Registradora hace imposible el acceso al registro de la propiedad de las operaciones registrales solicitadas generando indefensión en los solicitantes (...).

C) Solicitud.–Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de Iznalloz, don José Antonio Jiménez Rubio, emitió informe el día 22 de enero de 2025 ratificando la calificación de la anterior registradora de la Propiedad y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo, 31 de mayo y 24 de julio de 2014, 30 de enero de 2015 y 7 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 y 23 de diciembre de 2020, 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 y 14 de septiembre de 2022, 12 de julio y 2 y 29 de noviembre de 2023 y 21 y 22 de marzo, 11 y 25 de abril, 14 de mayo y 10 de octubre de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública se solicita la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca registral 14.561 del término de Olivares, que pasa de una superficie de 56 metros cuadrados a una superficie de 76,81 metros cuadrados, sin que se alteren los linderos, pues la finca linda por todos sus lindes con calle. Alegan los interesados que existe una discordancia entre la realidad física y la catastral, aportando la correspondiente georreferenciación alternativa, solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para subsanar esa discordancia.

2. La registradora de la Propiedad deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria porque a su juicio se está alternado la realidad física de la finca, amparada por el folio registral, toda vez que la finca se inmatriculó en el año 2021, con la georreferenciación catastral, a la que ahora se le agrega una porción de terreno, por lo que no existe tal exceso, sino que trata de incorporarse a la finca inscrita una superficie que no estaba inscrita. Suspendiendo, además, la inscripción de la obra

nueva porque las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación no se ubican íntegramente sobre la georreferenciación de la finca inscrita.

3. El notario autorizante interpone recurso alegando que la calificación carece de motivación suficiente, pues es posible modificar la georreferenciación inscrita de una finca, máxime en un supuesto de inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, donde se impone la coincidencia de la georreferenciación de la finca registral con la catastral, que es posible que en su día no se correspondiese con la realidad física de la finca y no se apreciase el error al acudir al medio inmatriculador. Esta circunstancia no debe impedir la tramitación del expediente.

4. Antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho del presente recurso, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 21 de marzo de 2024, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

5. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, la registradora suspende la tramitación del expediente porque prescindiendo de la declaración de las partes en el título, sobre la existencia de una discordancia con la realidad física, entiende que lo que hay es la incorporación de una porción de superficie nueva a la finca. No tiene en cuenta la registradora en su nota de calificación que la finca linda por todos sus vientos con una calle y, por tanto, con dominio público, ni que la ampliación de obra y la constitución del régimen de propiedad horizontal están autorizadas con licencia del Ayuntamiento, en cuya resolución constan las coordenadas de la parcela y de la superficie ocupada por la edificación, concediendo la licencia al proyecto redactado por el arquitecto director de las obras.

6. Para resolver el presente recurso, hemos de partir de que el hecho de que la finca se inmatriculara en el año 2021 inscribiendo la georreferenciación catastral, no implica que la misma sea inalterable. Esta Dirección General, consciente de la posibilidad de la posible existencia de una georreferenciación catastral que no concuerde con la realidad física, ha admitido con ocasión de la inmatriculación de una finca, la posibilidad de utilizar una georreferenciación alternativa que subsane la posible inexactitud de la cartografía catastral. Así, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024, la georreferenciación alternativa será admisible siempre que exista una inconsistencia catastral, de cualquier tipo que sea (giro o desplazamiento de la cartografía catastral, inexistencia de ésta, errores en la fijación de linderos o caminos, etc.). Y ello porque la inconsistencia de la base de datos catastral es un mero dato técnico que no debe obstaculizar el tráfico jurídico de la finca. Posiblemente, la solución más ortodoxa sería esperar a que el Catastro corrija las discrepancias mediante el correspondiente procedimiento; pero, siendo asumible desde el punto de vista de la institución catastral, no lo sería ni para la institución registral ni para el particular interesado, pues supondría una dilación temporal incompatible con la celeridad y seguridad que deben presidir el tráfico jurídico inmobiliario. Y si el registrador albergase dudas acerca de la identidad de la finca y la eventual invasión de parcelas colindantes, lo que debe hacer es tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta doctrina, aplicable en el caso de solicitar la inmatriculación, es también aplicable a un supuesto como el presente, donde el inmatriculante no advierte la discrepancia con la realidad física al inmatricular, sino en un momento posterior, o no quiere subsanarla en ese momento, sino posteriormente. Ciertamente, esta Dirección General declaró en la Resolución de 8 de noviembre de 2023 que, una vez inmatriculada una finca con

georreferenciación catastral, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirlas por otras, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada, debe tenerse en cuenta que en el supuesto de hecho de la misma, la registradora tramitó el expediente y basó su calificación negativa en las alegaciones presentadas por algunos de los colindantes notificados, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

7. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 7 de junio de 2019, donde se admitió la inscripción de la rectificación, o la de 11 de diciembre de 2020, que denegó la inscripción de la rectificación, la georreferenciación ya inscrita no es inalterable. Puede rectificarse, si bien la inscripción de la nueva base gráfica debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción, debiendo ser objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. En las Resoluciones de 14 de septiembre de 2022 y 2 de noviembre de 2023, también se denegó la inscripción de la rectificación, por tratarse de una modificación tanto perimetral como superficial de tal entidad, que justifican plenamente las dudas expuestas por el registrador en su calificación, ratificadas por la Dirección General. En el presente caso, podría pensarse que sería aplicable la misma solución, pues estamos ante esa modificación perimetral y superficial. Pero, a diferencia de lo que ocurrió en las citadas resoluciones donde se tramitó el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a los colindantes, formulándose alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación, que motivaron la calificación negativa del registrador, en el presente caso, la registradora lo que ha suspendido es, precisamente, la tramitación misma del expediente.

8. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, desde el punto de vista material, fundando su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. La registradora invoca las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de marzo, 31 de mayo y 24 de julio de 2014 y 30 de enero de 2015, que señalaron que la registración de un exceso de cabida «strictu sensu» sólo puede configurarse como 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 global 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 originariamente registrados. 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 esta 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 esta superficie y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

Sin embargo, la calificación aplica erróneamente esta doctrina al caso en cuestión, puesto que no se alteran los linderos de la finca que siguen siendo un vial público y hay una licencia de obras que declara que la parcela sobre la que se declara la obra es conforme con el planeamiento urbanístico. Y, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de diciembre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre la posible invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado.

9. En conclusión, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2024, para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que,

previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. En el presente caso, la mera notificación al Ayuntamiento, como titular del vial público con el que colinda la finca por todos sus vientos, permitirá a la registradora disipar o confirmar sus dudas en la identidad de la finca. Por tanto, lo procedente hubiere sido tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, notificando al Ayuntamiento, único colindante, para que la registradora pudiera confirmar o disipar sus dudas sobre la identidad de la finca. En este sentido, cabe traer a colación al presente caso, por presentar analogías, la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 14 de mayo de 2024 que declaró que, si no consta que el Ayuntamiento hubiera sido notificado, se planteaba en el caso debatido la eventual invasión de un dominio público, lo procedente es que el registrador reabra el procedimiento y notifique a la Administración.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, dando paso a la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, para que el Ayuntamiento se pronuncie sobre la posible invasión o no del vial público colindante, dado que no hay alteración de los linderos de la finca, que determinen la existencia de una posible duda de identidad de la misma, como invocaba la registradora, sino una posible discordancia con la realidad física, como invocan los otorgantes y mantiene el notario recurrente.

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, 2 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.