

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11579 *Resolución de 8 de mayo 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 Pola de Laviana, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación, por dudas fundadas en la identidad, al proceder la misma de una división material y haber sido objeto de segregaciones previas.*

En el recurso interpuesto por don R. M. N., en nombre y representación de don A. Z. F., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Guadalupe Cuesta Vizoso, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación, por dudas fundadas en la identidad, al proceder la misma de una división material y haber sido objeto de segregaciones previas.

Hechos

I

Mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente de fecha 30 de diciembre de 2024, don R. M. N., en nombre y representación del titular registral de la finca número 52.817 del término de Langreo, don A. Z. F., solicitaba la rectificación de la descripción de la finca, en cuanto a la superficie, que pasaba de 219 metros cuadrados a 648 metros cuadrados y, en cuanto a los linderos, que se reordenaban, al estar mal ubicados en la descripción registral y, además, la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca, acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 8 de enero de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de fecha 30 de Diciembre de 2024, que fue presentado con fecha ocho de Enero del año dos mil veinticuatro, asiento 60 del Diario 2025, bajo el número de entrada 141, tras examinar los antecedentes del Registro, así como todos los documentos complementarios en él reseñados; el Registrador que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

– Hechos.

I. Mediante el título cuya inscripción se pretende y que motiva la presente calificación, se solicita la rectificación de cabida de la finca procedente de la llamada (...) de 219,85 m², en base a informe de validación gráfica que se incorpora a la escritura y de la que resulta tener una cabida de 648 m².

II. Dicha finca, en el Registro, se dice que procede de división material de la finca registral 32.302 de Langreo, la cual, a su vez, procede, por segregación, de la finca registral 21.612 de Langreo.

– Fundamentos de Derecho.

Dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la envergadura del exceso pretendido, más del doble de la superficie inscrita; la posibilidad de que se pueda estar perjudicando a colindantes al tratarse de una finca procedente de la división de la finca registral 32.302 de Langreo y segregación de su superficie de la finca registral 21.612 de Langreo, confirman la existencia de dudas fundadas en la identidad de la finca con su nueva descripción y la insuficiencia por sí sola de la base gráfica incorporada al título para la inscripción de la rectificación de cabida, para lo cual deberá acudir a los medios generales contemplados en la ley, como son el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria o la inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria con los requisitos previstos en los mismos para llevar a cabo la inmatriculación de la superficie adicional con la necesaria agrupación posterior a la finca registral. Y todo ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria. Todo ello resulta de los artículos 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria así como de la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado como las resoluciones de 1 de julio de 2016 y 26 de enero de 2017, entre otras, que dispone que la registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede llevarse a cabo cuando sea indubitado que con dicha 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 de constar en el Registro en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Y fuera de esta hipótesis, cualquier intento de modificar la cabida de una finca registral encubriría el intento de aplicar el folio registral a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, para lo cual es necesario inmatricular previamente esa superficie colindante y posteriormente agruparla a la finca registral preexistente. Finalmente, como determina la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la resolución de 16 de enero de 2018, entre otras, las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

La Registradora que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerda no practicar la inscripción por los defectos que resultan de los fundamentos de derecho, anteriormente expuestos.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Pola de Laviana a veinte de enero del año dos mil veinticinco. La registrador. Fdo. Guadalupe Cuesta Vizoso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. M. N., en nombre y representación de don A. Z. F., interpuso recurso el día 18 de febrero de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primera. Dice la Sra. Registradora, en los fundamentos de Derecho que "la envergadura del exceso pretendido, más del doble de la superficie inscrita; la posibilidad de que se pueda estar perjudicando a colindantes al tratarse de una finca procedente de

la división de la finca registral 32.302 de Langreo y segregación de su superficie de la finca registral 21.612 de Langreo, confirman la existencia de dudas fundadas en la identidad de la finca con su nueva descripción y la insuficiencia por sí sola de la base gráfica incorporada al título para la inscripción de la rectificación de cabida" son causa suficiente para la denegación del inicio del procedimiento solicitado.

Segunda. El procedimiento seguido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se conceptúa, tanto en su redacción como en el preámbulo de la Ley 13/2015, como un procedimiento que posibilita al interesado la incorporación, y en su caso rectificación, de la representación catastral de la finca cuando ésta no se corresponde con la de la finca registral; siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, con la correspondiente notificación a titulares catastrales y registrales, desjudicializando así tales procedimientos.

Y es que, hasta la entrada en vigor de esta norma de 2015 reformadora de la Ley Hipotecaria, se permitía el acceso al Registro de la Propiedad de fincas sin necesidad de que se inscribiera su representación gráfica. En este caso concreto, además, se trata de una finca registral cuya descripción literal se arrastra desde, al menos, la inscripción 3.^a, fechada en 1973, momento en el que ni siquiera era preceptiva la incorporación de una referencia catastral que permitiera una ubicación geográfica aproximada, cuestión que se regula por vez primera en el artículo 53,7 de la Ley 13/1996.

Tercera. En tales circunstancias, la instancia presentada, en unión de la documentación que la acompaña, responde, en sintonía con la redacción y espíritu de los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria y, en concreto, al recogido en el artículo 199, a la motivación de actualizar la descripción literal, y en especial su superficie y linderos, a lo que debió ser su descripción original, todo ello en base a los indicios recogidos en la documental antedicha.

Cuarta. Cabe recordar que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública "tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente" (Resolución de 18 de febrero de 2021). De igual manera, es doctrina reiterada de la Dirección General que "que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados" (resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Sin embargo, las circunstancias concurrentes aducidas por la Sra. Registradora, recogidas textualmente en la alegación primera de este escrito, no resultan ni palmarias ni evidentes y carecen de fundamentación concreta –no se especifican los colindantes supuestamente afectados por el exceso de cabida, cuestión que quedaría resuelta precisamente con la tramitación del expediente, ni se concretan las superficies de las previas división y segregación que generen duda–; y, ante tales circunstancias de inconcreción, cabe recordar lo siguiente:

Respecto de la envergadura del exceso pretendido, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado en reiteradas ocasiones lo indicado en la resolución de 18 de febrero de 2021 al decir que "el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación" (Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018, 10 de junio de 2022 y 29 de mayo de 2024).

Si bien es cierto que la resolución de 1 de agosto de 2018 dice que "en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este

procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador", concepto en el que abunda la resolución de 5 de diciembre de 2018 al señalar que "aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir"; cuestión esta que no resulta ser condición denegatorio y que, en todo caso, se resuelve ampliamente con la documental que acompaña a la instancia de inicio. Con todo ello, la resolución de 3 de junio de 2020 concluye que no se puede suspender el inicio de la tramitación de un expediente seguido por el artículo 199 LH únicamente por la envergadura del exceso pretendido.

En cuanto a la existencia de operaciones hipotecarias previas, la resolución de 18 de febrero de 2021 recoge que por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública "se ha afirmado que por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita". Igualmente, la resolución de 26 de octubre de 2017 indica que "aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes". Abundan en esta afirmación las resoluciones de 16 de julio de 2018, 28 de noviembre 2019 y 8 de octubre 2020; siendo especialmente asimilable al caso que nos ocupa esta última resolución.

Además, y en este caso, la existencia de operaciones hipotecarias previas se vincula con "la posibilidad de que se pueda estar perjudicando a colindantes" cuando es, precisamente, el procedimiento seguido por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el que resuelve esta cuestión, pues tiene entre sus garantías, y dispone para ello de mecanismos, la salvaguarda y defensa de los derechos de los titulares de fincas colindantes.

Se indica, igualmente, que es causa acumulativa la "insuficiencia por sí sola de la base gráfica incorporada al título", si bien no es cierto que se aporte únicamente la representación gráfica alternativa, sino que esta se acompaña, como ya se ha dicho, de diversa y profusa documentación técnica de apoyo orientada a asistir a la Sra. Registradora en la tramitación del expediente; a saber y como se recoge en la propia instancia de solicitud, la certificación catastral descriptiva y gráfica, el Informe de Validación Gráfica contenedor de la propuesta de representación gráfica alternativa, el contrato privado de arrendamiento a favor de la empresa actualmente usuaria de los terrenos, la colección de fotografías aéreas históricas que acreditan la invariabilidad en el tiempo del espacio que conforma la finca y el informe técnico donde se recogen detalladamente las características de los elementos físicos que conforman los límites del inmueble.

Quinta. En conclusión, y a juicio de quien suscribe, la Sra. Registradora no ha motivado ni justificado suficientemente los motivos por los que acuerda la suspensión, puesto que la negativa no se basa en criterios objetivos y razonados, y, en consecuencia, no resultaría improcedente el inicio del procedimiento seguido por el artículo 199 LH.

Fundamentos de Derecho

- Artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de noviembre de 2015 (Cuevas de Almanzora), 26 de octubre de 2017 (Guadix), 16 de julio de 2018 (Villacarrillo), 1 de agosto de 2018 (Oviedo n.º 2), 8 de noviembre de 2018

(Navalcarnero n.º 2), 19 de noviembre de 2018 (San Martín de Valdeiglesias), 27 de noviembre de 2018 (Santiago de Compostela n.º 1), 28 de noviembre de 2018 (Saldaña), 5 de diciembre de 2018 (Córdoba n.º 5), 28 de noviembre de 2019 (Arganda del Rey n.º 1), 3 de junio de 2020 (Escalona), 8 de octubre de 2020 (Colmenar Viejo), 18 de febrero de 2021 (Alicante n.º 3), 10 de junio de 2022 (Alicante n.º 4) y 29 de mayo de 2024 (Marbella n.º 3).

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana (Asturias), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de esta y dando por procedente el inicio de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 24 de febrero de 2025 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 26 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio, 11 de julio, 6 de septiembre y 28 de octubre de 2022, 10 de enero, 23 de febrero, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 21 y 22 de marzo, 16 de mayo, 18 y 25 de septiembre y 10 de octubre de 2024 y 4 de marzo de 2025.

1. En el presente caso, mediante instancia privada se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca 52.817 del término de Langreo y la consiguiente rectificación de su descripción, para adaptarla a la resultante de la georreferenciación aportada. La finca pasa de medir 219 metros cuadrados, según el Registro, a medir en la realidad física, 648 metros cuadrados, realizándose un ajuste de los linderos, en su ubicación correcta, realizada por el topógrafo que redacta la instancia. La finca, según la instancia privada se corresponde con la parcela catastral con referencia B06400300TN89E0001IQ, sita en (...) que tiene una superficie de 197 metros cuadrados.

2. La registradora suspende la inscripción, sin dar inicio a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por la magnitud de la diferencia superficial, superior al 100 % de la cabida inscrita, y por proceder la finca de una división material de la finca registral 32.302 del término de Langreo, de la cual se segregó también la finca registral 21.612 del término municipal de Langreo, cuyos titulares pueden ser afectados por la inscripción de la georreferenciación, confirmando las dudas en la identidad de la finca, con su nueva descripción, por lo que debe inscribirse por la vía del expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, o la del 205 de la misma ley, para su posterior agrupación.

3. Frente a dicha calificación, el titular registral, representado por su topógrafo, recurre, alegando que la magnitud de la diferencia superficial no es por sí sola causa de denegación de la tramitación del expediente y que las dudas alegadas por la registradora pueden disiparse, precisamente, con la tramitación del expediente y la notificación a colindantes, razón por la cual manifiesta que, a su juicio, la fundamentación jurídica de la nota de calificación es insuficiente.

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 2.024, 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. Además, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esa Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por otras Resoluciones posteriores, como la de 18 de septiembre de 2024 (vid., por todas), por la cual los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, ya sea de la superficie de cualquier magnitud o de los linderos de cualquier clase y obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, pues es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Por tanto, la sola alusión a la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí sola, causa de denegación de la tramitación del expediente.

6. Para resolver este recurso, debemos partir de la comparación de las descripciones del Registro y la que se pretende inscribir en la instancia calificada. La finca 52.817 del término de Langreo se describe en su inscripción 1.^a de división material como: «Urbana: Trozo de terreno procedente de la finca (...) Concejo de Langreo. Mide doscientos (diecisiete) digo diecinueve metros ochenta y cinco decímetros cuadrados. Linda, norte: F. Z.; S. con parcelas procedentes de la misma finca matriz; este, carretera (...); oeste, M. S. B. G. Dentro de esta finca y ocupando parte de su superficie existe un tendejón. Se forma por división de la finca número 32.302». De la inscripción se desprende que la finca resultante de la división es la franja sur de la finca 32.302, puesto que es de don F. Z., que es el lindante también por el norte de la presente finca.

La descripción actualizada de la finca, cuya inscripción se solicita es: «Urbana: Trozo de terreno procedente de la finca (...) concejo de Langreo. Mide seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados. Linda: al norte, carretera de (...); sur con M. S. B. G., hoy parcela catastral 33031A039000001; este, parcelas procedentes de la misma finca matriz, referencia catastral B06400400TN89E; oeste con F. Z, hoy parcela catastral B064002TN89E. Dentro de esta finca y ocupando parte de su superficie existe un tendejón».

7. Por tanto, de esta descripción resulta la coincidencia de tres de los linderos, el de la carretera, que se sitúa al norte y que antes se situaba al este, diferencia que solo resulta de la orientación con la que se miraba la finca, cambio que está justificado en la instancia privada; el lindero oeste, que en el Registro es el norte, que es la finca de don F. Z., correspondiente con la parcela con referencia catastral B06400200TN89E0001XQ, situada en (...) que tiene una superficie de 198 metros cuadrados, y el lindero este, sur, según el Registro, que es otra parcela procedente de la misma finca matriz, puesto que la finca que se divide procede, a su vez, de segregación de la misma finca matriz. Dicha finca se corresponde con la parcela con referencia B06400400TN89E0001JQ, sita en (...) de 207 metros cuadrados.

Si acudimos a la cartografía catastral, se observa que entre el lindero oeste y la finca objeto de la instancia privada existe una porción de terreno, totalmente construida, que no está catastrada y que es la que puede causar la diferencia superficial. De la descripción registral de la finca, se desprende que esta ocupa toda la superficie que exista entre el lindero registral norte (oeste en la realidad), finca de don F. Z. y el sur (este en la realidad), parcelas procedentes de la misma finca matriz, que el recurrente identifica como la parcela con referencia B06400400TN89E0001JQ. Es decir, el terreno existe físicamente, pero la registradora parte de su falta de inmatriculación, por no cuadrarle la gran magnitud de la diferencia superficial. Pero,

hay que tener presente que la premisa esencial para determinar la superficie depende de la adecuada identificación de los linderos, que son los que, en realidad, determinan la correcta superficie de la finca.

8. Procede por tanto, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, analizar si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, procede determinar si se ha respetado, especialmente, el punto a) de esta doctrina.

9. En el presente caso, procede determinar si es correcta la negativa de la registradora a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria puesto que, a su juicio, lo que se pretende es alterar la realidad física amparada por el folio registral pues, en realidad, se pretende obtener por la vía de la inscripción de la georreferenciación de la finca y de su rectificación descriptiva, una inmatriculación de parte de finca no inscrita y su posterior agrupación a otra inscrita. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2024 (vid., por todas), puede el registrador manifestar sus dudas al inicio del procedimiento, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios; pero, 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. La Resolución de 10 de enero de 2023, en un supuesto en el que el registrador se negó a iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declaró que no está fundada la negativa basada exclusivamente en la magnitud del exceso y en el hecho de que la finca proviniera de una segregación (división material en el presente caso); reiterando que sólo se puede suspender la iniciación del procedimiento cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente. Pero, en la de 28 de octubre de 2022 declaró que es motivo suficiente para denegar la iniciación del expediente el hecho de que con la representación gráfica aportada lo que realmente pretende el promotor es encubrir una agrupación de la finca afectada, procedente de una segregación, con la finca resto de procedencia; de ahí que, añade, en un caso como el debatido la tramitación del expediente con notificación a colindantes nada añadiría, pues estos, al no ver afectada su finca, nada objetarían.

10. La registradora alega que se está encubriendo un acto jurídico de inmatriculación y otro acto de modificación de entidad hipotecaria, que es uno de los motivos que puede alegar para expresar sus dudas en la identidad de la finca, como ha declarado esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Y como declararon las Resoluciones de 15 de junio de 2020 o

la de 23 de febrero de 2023, no puede objetar el registrador, como único motivo para rechazar la inscripción, el hecho de existir una diferencia desproporcionada entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, sin expresar además algún motivo como causa de esa desproporción como es el posible encubrimiento de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias. En la Resolución de 26 de junio de 2019 declaró que están debidamente fundadas y, por tanto, justifican la negativa a inscribir, las objeciones del registrador fundadas, de un lado, en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar, y de otro en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca; circunstancias que, a juicio de la Dirección General, denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria.

11. La cuestión central a determinar en el presente supuesto es si, analizadas las circunstancias del caso, puede llegarse con la tramitación del expediente a disipar las dudas en la identidad de la finca que tiene la registradora, fundadas en la enorme desproporción de la magnitud superficial y en la existencia previa de una división material, acto que origina la finca objeto del expediente y de la existencia de otras segregaciones previas de una misma finca matriz. Ciertamente, en el presente caso, existen imprecisiones en la descripción literaria de la finca inscrita que pueden dificultar su exacta ubicación a la hora de admitir o no la inscripción de una representación gráfica georreferenciada. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de julio de 2022 (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 georreferenciación, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, ello hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Pero, la Resolución de 18 de septiembre de 2024 añadió que esta doctrina no obsta 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. Así puede ocurrir, por ejemplo, como declaró la Resolución de 16 de mayo de 2024, cuando una finca tiene algún lindero llamado «fijo», es decir, que no se limita a expresar el nombre del propietario colindante, sino que hace referencia a un accidente físico que opera como lindero mismo y cuando en la finca conste declarada una determinada edificación, cuya ubicación en el terreno es contrastable, de modo que la finca en la que consta inscrita tal edificación tendrá la ubicación que ésta tenga.

12. En el presente caso, no consta inscrita la referencia catastral, no hay dirección, y es de escasa precisión descriptiva la referencia a un tendejón dentro de la superficie de la finca, que consta en el asiento. Dicha expresión, de origen asturiano, viene a traducirse como cobertizo, de superficie variable. Sin embargo, existe cierta coincidencia en los linderos. Ahí radica la diferencia con el supuesto de hecho resuelto por la Resolución de 4 de marzo de 2025, donde el propietario de dos fincas una inscrita y otra no, pretende alterar el lindero sur de la inscrita, que es una senda, por el lindero sur de la porción no inscrita, que es un camino público, afirmando que es el mismo. En ese caso, la notificación a colindante no hubiera aportado nada, puesto que el único colindantes afectado era el propietario de las dos fincas, que lógicamente no se hubiera opuesto. En el presente caso, hay una duda razonable sobre la posible alteración de uno de los linderos registrales. Debe precisarse si el lindero registral oeste de don F. Z. y el este, otra finca procedente de la misma matriz coinciden con las parcelas catastrales que se indican en la instancia calificada. Esa es la cuestión clave para determinar que no se está alterando la realidad física amparada por el folio registral y de que no se pretende englobar en la georreferenciación alternativa aportada la superficie del terreno correspondiente a la otra finca de la división, teniendo presente que existe en la realidad física una franja de terreno que no está dada de alta en el Catastro.

Es decir, debe tratarse de determinar si la identificación de los linderos es clara. El del norte no plantea dudas, porque es fijo y coincide en el Registro y en el Catastro: la carretera de (...). El lindero sur también coincide en la descripción registral inscrita y la de la instancia, aunque en el Catastro se corresponde con una franja de terreno no catastrada, al sur de la cual se ubica una parcela catastral de grandes dimensiones y otra más pequeña. El lindero este, que en el Registro es parcelas procedentes de otra segregación, en la instancia se identifica como parcela con referencia B06400400TN89E0001JQ, situada en (...) en el Catastro. Y al oeste, coincide también la identificación del titular colindante en el Registro y en la instancia don F. Z., que en la instancia se identifica como la parcela con referencia catastral B06400200TN89E0001XQ, situada en (...). Su fijación es la que puede determinar si la georreferenciación alternativa es coherente con el contenido del Registro, o realmente se pretende englobar una superficie adyacente, que puede constituir la superficie de la otra finca registral resultante de la división. Difícilmente puede tratarse de un supuesto de inmatriculación, puesto que la finca procede de una división material de otra finca registral y linda con otras fincas inscritas, aunque sí puede encubrir una operación de agrupación, sin acceso registral, si se llega a verificar que la zona no catastrada puede corresponderse con la otra finca originada con la división material de la finca matriz.

De ser correcta esta identificación de linderos, ello determina que, entre la finca objeto del expediente, que en la instancia calificada se declara ubicada en (...) y la colindante por el oeste en (...) que procedería de la división material, existe una porción de terreno no catastrada, que puede que esté comprendida dentro de la finca objeto del expediente, pudiendo corresponderse con la referencia al tendejón que contiene la descripción registral imprecisa. Pero, podría ser que esa franja de terreno no catastrado se correspondiera con la otra finca que se originó de la división material de la matriz. Esta duda podría llegar a disiparse con la información que pudieran aportar los colindantes, tras su citación, una vez valorada las mismas por la registradora. De igual modo, siendo la finca de naturaleza urbana, podría solicitarse informe al Ayuntamiento de Langreo sobre la correcta geometría que establece el planeamiento municipal para esa parcela, para compararla con la de la base gráfica. En conclusión, ciertamente existen inexactitudes que pueden llevar a dudas en la identificación de la finca, pero también lo es que las mismas no son de la suficiente entidad para denegar la tramitación del expediente, pues existe algún dato que permite ubicar geográficamente la finca. Todo ello, sin perjuicio de la calificación registral que proceda, concluido el expediente, si se mantienen las dudas de la registradora a la vista del resultado de los trámites.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en el sentido de que debe tramitarse el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a colindantes, para que la registradora pueda emitir la calificación mejor documentada, con toda la información disponible al respecto.

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