

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8323** *Resolución de 30 de abril de 2021, 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 Requena, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don E. P. L. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 19 de mayo de 2020, don E. P. L. D., titular de la finca registral número 1.758 de Caudete de las Fuentes, solicitó la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca y la consiguiente modificación de su descripción, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Requena, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a solicitud de D. E. P. L. D. en instancia suscrita el 19 de mayo de 2.020 para la incorporación a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 1.758 de Caudete de las Fuentes de la que es titular registral, iniciado el día 27 de octubre de 2.020 en cumplimiento de la RDGSJFP de 24 de septiembre de 2.020, BOE 9 de octubre de 2.020, que revocó mi nota de calificación desfavorable a la tramitación del citado expediente «en los términos en que se ha redactado», resuelvo denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y en consecuencia la modificación de la cabida en la descripción de la finca, y emitir nota de calificación desfavorable por los siguientes motivos:

#### Hechos:

La descripción registral de la finca 1.758 de Caudete de las Fuentes es la siguiente “Rústica: Tierra secano, en término municipal de Caudete De Las Fuentes, Paraje (...), con una superficie de cincuenta y tres áreas, noventa centiáreas. Linda: norte, D. O. C.; sur, camino; este, J. A. P.; oeste, Camino (...) Parcela 57 del Polígono 22.”. El interesado manifiesta que actualmente hoy es la parcela 102 del polígono 7 de Caudete de las Fuentes, y solicita la inscripción de la representación gráfica catastral con la modificación de la cabida resultante de dicha representación. De la certificación catastral que acompaña resulta que la parcela 102, sita en el paraje (...), tiene una superficie de 14.386 metros cuadrados, formada por tres subparcelas a) viña secano b) matorral c) improductivo con una construcción.

Existe una diferencia de superficie desproporcionada entre la superficie inscrita de 53 áreas 90 centiáreas y la que ahora se pretende conforme a la parcela catastral actual de superficie 1 hectárea, 43 áreas, 21 centiáreas. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada, "la registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados".

La representación gráfica catastral aportada sólo será objeto de incorporación al folio real de la finca cuando no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, conforme al art. 9 Ley hipotecaria. En este caso, el aumento desproporcionado de la superficie supone un supuesto excepcional en materia de excesos de cabida y la tramitación del expediente previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria no han extinguido las dudas generadas en el presente caso y que detallo a continuación.

Es presupuesto para la tramitación de este procedimiento que la representación gráfica aportada se refiera a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que deberá ser objeto de calificación por el registrador (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 2 de enero de 2020 declara que la apreciación, conforme a los arts. 9 y 10 LH, de la correspondencia entre una finca registral y una o varias fincas catastrales es competencia y responsabilidad exclusiva del registrador. Asimismo, resulta del art 9 de la Ley hipotecaria que "el registrador podrá utilizar a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación". En este caso, constan incorporados en el registro por inscripción en la finca los datos catastrales asignados.

Expuesto lo anterior, consultados en la sede electrónica del catastro los antecedentes del catastro actual, teniendo a la vista el plano del Avance Catastro del municipio de Caudete de las Fuentes de la parcela 57 del polígono 22 que consta inscrita en la finca registral 1.758, la descripción registral de la finca y teniendo a la vista la representación gráfica catastral de la parcela 102 del polígono 7 aprecio las siguientes diferencias:

1. La delimitación de la parcela 57 del polígono 22 por sus lindes fijos se corresponde con la descripción registral de la finca, que tiene sólo dos lindes fijos, Sur camino y Oeste camino (...). Sin embargo, la actual parcela 102 del polígono 7 añade un tercer lindero fijo al norte, la parcela 9030, Administrador de Infraestructuras ferroviarias, al haber incorporado en el norte parte de otra parcela catastral distinta de la parcela 57 del polígono 22.

2. De la superposición de los dos planos, concluyo que la línea poligonal de la parcela 57 del polígono 22 se corresponde actualmente con parte de la actual parcela 102 del polígono 7, concretamente con la subparcela a), viña secano de 61 áreas y 97 centiáreas. La descripción de la finca registral 1.758 de Caudete de las Fuentes es secano de 53 áreas noventa centiáreas.

He apreciado que la actual parcela 103 del Polígono 7 se corresponde en parte también con la antigua parcela 57 del polígono 22, si bien existe acto de conciliación aportado entre los titulares de las parcelas 102 y 103 del polígono 7 con reconocimiento de los linderos entre las dos parcelas catastrales, por lo que resulta justificada que la actual parcela 103 no se encuentra dentro de los linderos iniciales de la finca registral 1.758 de Caudete de las Fuentes.

3. La subparcela b) de la parcela 102 es matorral de 81 áreas, 25 centiáreas, y no procede de la parcela 57 del polígono 22 asignada a la registral 1.758 de Caudete de las Fuentes. Se trata de una porción colindante adicional que se pretende incluir en la finca registral con modificación de su perímetro.

Por los motivos expuestos anteriormente deniego la inscripción de la representación gráfica catastral aportada y en consecuencia la modificación de la cabida en la descripción de la finca por existir dudas en la identidad de la finca registral 1.758 de Caudete de las Fuentes y su correspondencia con la parcela catastral 102 del polígono 7, que se fundan en las modificaciones apreciadas en antecedentes catastrales, en las alteraciones de linderos fijos por modificación del contorno perimetral de la parcela 57 del polígono 22 del Avance, y en el desproporcionado aumento de superficie a que ha dado lugar tales alteraciones. La falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada puede deberse a la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro. Es doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que «puede no haber dudas de que una finca está situada en determinada zona del Catastro y sin embargo existir dudas acerca de que la concreta superficie que señala el Catastro dé lugar a un aumento de una porción que no figura inscrita dentro de los linderos que constan en el Registro, en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la porción correspondiente para luego agregarla o agruparla con la finca inscrita» RDGSJFP 2-06-2012, 26-06-2019.

Fundamentos de Derecho:

Ley Hipotecaria: arts 199 LH, art 9 LH, art 10 LH.

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social art 53.5. Ocho. La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca Resoluciones de la Dirección general de Seguridad Jurídica y Fe publica como las siguientes entre otras:

– RDGSJFP 26 de junio de 2019: “las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca según resulta de los antecedentes del Catastro... A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de los linderos”

– RDGSJFP 30 de abril de 2019: “Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado”.

– RDGSJFP 28 de marzo de 2019: “es presupuesto de cualquier rectificación de datos descriptivos 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”; RDGSJFP 30 enero de 2015, cuando no existe correspondencia entre los linderos que figuran en el asiento registral y en la certificación catastral.

– RDGSJFP 3 de junio de 2020, existe correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada aportada y la finca inscrita, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Art. 323 L.H.).

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días Art. 322 L.H

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Inmaculada Gosálvez Simbor, registrador/a de Registro Propiedad de Requena, a día dieciocho de enero del año dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. P. L. D. interpuso recurso el día 5 de febrero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero: Que, por medio del presente escrito, promueve recurso de los artículos 322 y siguientes, de la Ley Hipotecaria contra la calificación de la Ilustrísima Señora Registradora del Registro de la Propiedad de Requena, para ante la Dirección general de los Registros y del Notariado, contra la resolución Negativa notificada el 28/01/2021 de solicitud de inscripción del título público con arreglo al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segundo: La resolución negativa referenciada perjudica los intereses del que suscribe, y se considera desajustada a Derecho, dicho sea con todos los respetos y con ánimo de defensa.

Tercero: Nos ratificamos y damos aquí por reproducido nuestro recurso contra la resolución de la Ilustrísima Registradora de Registro de la Propiedad de Requena (Valencia), entrada N.º 2.837, fecha de entrada 26/06/2020, que ya fue objeto de resolución por esta Dirección General; R.D.G.S.S.F.P. de 24 de septiembre del año 2020,- B.O.E 9 de octubre de 2020.

Cuarto: En cuanto al recurso en cuestión, manifestamos:

1. Fue practicado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y (según deducimos) no hubo oposición alguna contra lo solicitado por el que suscribe, por parte de los vecinos, ni de nadie más.

2. La Resolución recurrida ahora, hace alusión a alguna fraudulenta actuación jurídica, creemos anterior a la confección por el Catastro del Título que pretendemos inscribir, no se pronuncia al respecto.

3. Actuaciones, en mi opinión, totalmente desconocida y que carecería de sujeto actor. ¿Quién pudiese haber cometido las irregularidades que supone la resolución recurrida, si no ha intervenido nadie excepto los sujetos que intervinieron en los títulos que asignaron la inmatriculación de la finca?

Carecerían también de objeto, pues ¿a qué metros cuadrados se refiere la Ilustrísima Registradora, si aquí no ha protestado nadie? Porque no falta nada a ningún vecino, y carecerían, también, de forma; es imposible montar operación alguna, en nuestra opinión con los datos del expediente; pues no ha habido invasión alguna y, por tanto, pacto entre invasor e invadido, artículo 199.1.5 LH, que es el acto que podría encubrir actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

Quinto: Entiendo, o así lo deduzco del contexto de la resolución, objeto de este recurso, que los metros cuadrados están ahí; entre los linderos de la inmatriculación todavía hoy, también. Y es claro que el catastro parcelario tiene todos y cada uno de los metros cuadrados rústicos de España asignados a una finca concreta, con paupérrimo margen de error. Esta superficie de 14.386 metros cuadrados de mi finca, no interfiere ni con la parcela catastral 103 polígono 7 de Caudete de las Fuentes, ni con la

parcela 9.030 del polígono 7 de parcelas rústicas de Caudete de las Fuentes y así lo certifica el propio Catastro topográfico y parcelario.

Sexto: Como lo dice el repetido artículo 1471 del Código Civil, los linderos prevalecen sobre cualquier expresión errónea de la cabida de una finca que pudiere haber. El título presentado a la inscripción y aquéllos de los que traen causa son anteriores a la normativa de coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad, de tiempos en que la fe pública registral no se extendía a la expresión de la superficie de las fincas y sí sólo eran relevantes los linderos, que, a la postre, se expresaban por la identidad de los vecinos, o accidentes naturales o artificiales como caminos. Se han mantenido actos de conciliación con todos los vecinos (o "lindantes"), sin que ninguno de ellos haya formulado objeción alguna a los lindes de mi parcela. Por ello, tampoco hace falta ninguna pretendida "inmatriculación de metros", de una finca que ya está inscrita y que expresa sus linderos, indiscutidos, con una claridad diáfana. Es cuanto se tiene que comprobar. El hecho de la sugerencia de una "inmatriculación de metros" viene a demostrar la falta de contradicción de los linderos de inscripción registral de a [sic] finca 1758 del Registro de la Propiedad de Requena, cualquiera que sean los errores u omisiones de su descripción superficial (que bien pudo corresponderse únicamente con la parte cultivada de la finca, prescindiendo de la parte no cultivada, ya que ésta era una práctica habitual de cara a los efectos fiscales cuando la fe pública registral se extendía únicamente a los linderos).

Es inscribible y público el documento presentado a inscribir (Art. 9 b) párrafo 2; 198.111 y art. 199 de la L.H.

Se ha practicado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin oposición alguna, el cual Título ha sido emitido, firmado, confeccionado y publicado por el Catastro Parcelario del Ministerio de Hacienda. Entendemos que el Título que se pretende inscribir es algo más que una afirmación de parte carente de prueba, lo único que se pretende es inscribir un Título Público del Ministerio de Hacienda, sin oposición alguna contra el mismo. Mis causantes y yo mismo estamos poseyendo los metros cuadrados del Título esgrimido desde hace más de 30 años y así sigue. Todo ello, ajustado a Derecho. Así lo atestiguan las declaraciones en actos de conciliación de los propietarios de las fincas colindantes 104 y 105 del mismo polígono y término; que constan en el expediente, cuyos linderos no toman en consideración la resolución recurrida, ni los actos de conciliación.

Séptimo: Lo que se solicita por mi parte es la inscripción de un Título Público perfectamente inscribible tras la tramitación llevada a cabo por el Registro de lo establecido en el artículo 199 Ley Hipotecaria y demás aplicables y concordantes y no tiene base alguna el que haya habido operación fraudulenta alguna; y tampoco modificación perimetral, sino posterior a la inmatriculación y debidamente registrada (parcela 103 y 1930).

Se basa el recurso en los siguientes Fundamentos de Derecho:

Los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 9 -10-199 de la misma Ley, y el art. 198 L.H. Resolución número 22-XI -2018 publicada en Ley 178594 [sic].

Artículo 1.471 del Código Civil. Artículo 609 del Código Civil.

Artículo 9 del Real Decreto 417-2006 y demás disposiciones aplicables y concordantes.

Por todo lo cual,

Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Que previo los trámites oportunos, se revoque la resolución recurrida, ordenando, en su lugar, la inscripción de la base gráfica solicitada de la finca registral 1758 de Caudete de las Fuentes (Valencia) Registro de Requena - Catastral Polígono 7, Parcela 102 del Término Municipal de Caudete de las Fuentes (Valencia), a que dicha calificación se refiere, completándose la descripción literaria de la inscripción en ese Registro de la mencionada finca.»

## IV

La registradora de la propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 28 de marzo, 30 de abril, 26 de septiembre y 9 de octubre de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de octubre y 23 de diciembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, tras la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicho procedimiento fue iniciado tras revocarse la anterior nota de calificación de la registradora según Resolución de este Centro Directivo de fecha 24 de septiembre de 2020.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral número 1.758 del término de Caudete de las Fuentes tiene según Registro una superficie de 5.390 metros cuadrados y se corresponde, según resulta desde la inscripción de inmatriculación, con la parcela 57 del polígono 22 del antiguo Catastro de Rústica.

– La parcela que el interesado afirma corresponderse con la finca, con referencia catastral 46097A007001020000WS, tiene una superficie, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica de 14.321 metros cuadrados.

– La citada parcela se halla formada a su vez por dos subparcelas: la a), de viña seco, con una superficie de 6.196 metros cuadrados; y la b), matorral, con una superficie de 8.125 metros cuadrados.

La registradora deniega la inscripción solicitada, pese a que no se formularon alegaciones por los colindantes, oponiendo dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, basadas en las siguientes circunstancias:

– La desproporción del exceso.  
– La alteración en los linderos, surgiendo un nuevo lindero fijo al norte.  
– La parcela 57 del polígono 22 se corresponde con la subparcela a) de la actual parcela 102 del polígono 7; y la actual parcela 103 del polígono 7 se corresponde también parcialmente con la antigua parcela 57 del polígono 22.

– La existencia de un acto de conciliación entre los titulares de las parcelas 102 y 103 del polígono 7, que denotaría que la actual parcela 103 no se encuentra incluida en los linderos iniciales de la registral 1.758.

– La subparcela b) de la parcela 102, a su juicio, no se corresponde con la antigua parcela 57 del polígono 22, tratándose de una porción colindante adicional que se pretende incluir en la finca registral, modificándose así su delimitación perimetral.

Por ello concluye que la operación pretendida podría encubrir operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

El interesado recurre alegando, en síntesis, la inexistencia de operación de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente ni invasión alguna de fincas colindantes; que la nueva superficie atribuida a la finca ha estado siempre incluida dentro de los linderos que constan en la inscripción de inmatriculación; que conforme al artículo 1471 del Código Civil, los linderos prevalecen sobre cualquier expresión errónea de la cabida de una finca; la existencia de un acto de conciliación con los colindantes sin que se haya formulado objeción alguna en cuanto a los linderos de la finca; y la posesión de la finca con la cabida resultante de la representación gráfica catastral cuya inscripción se pretende desde hace más de treinta años; todo ello corroborado por el hecho de no existir alegaciones por parte de los colindantes eventualmente perjudicados.

2. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»): «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «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».

4. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible

invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

5. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por la registradora en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

Esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), 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 se tratase 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».

Por otra parte, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto y 5 de diciembre de 2018, 28 de marzo o 30 de abril de 2019), «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».

En el caso de este expediente, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por diversos motivos que ponen de manifiesto que pudieran encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Además de la desproporción de la diferencia superficial y la alteración de linderos, se analizan en la calificación la correspondencia con las parcelas catastrales actuales, partiendo de la constancia registral de la correspondencia con el anterior parcelario catastral rústico. Así concluye que, consultados los antecedentes catastrales, la parcela 57 del polígono 22 (que es la correspondencia que consta en la inscripción de inmatriculación de la finca, fechada en el año 1985) se corresponde, a juicio de la registradora, únicamente con la subparcela a) de la actual parcela 102 del polígono 7, así como con parte de la parcela 103 del mismo polígono 7.

Asimismo, la actual subparcela b), contrastado el antiguo parcelario catastral resultante del Avance de Rústica, no se corresponde con la antigua parcela 57 del polígono 22.



A ello cabe añadir que, desde la inscripción de inmatriculación, la configuración de la finca viene determinada por la indicación de sus linderos por los cuatro puntos cardinales; sin embargo, atendiendo a la representación gráfica que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, resulta la existencia de un lindero interior, constituido por la parcela 103 del polígono 7, del que no se hace mención alguna en la descripción literaria de la finca a lo largo de todo su historial.

6. La circunstancia de no existir oposición en la tramitación del procedimiento no puede ser determinante a los efectos de acceder a la pretensión de inscripción de la representación gráfica catastral solicitada. Tal ausencia de oposición no puede ser obstáculo para que proceda confirmar la calificación si de los documentos y actuaciones realizados en el expediente el registrador ha concluido la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente o que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, en realidad lo que se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, faltando, por tanto, la correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada. Y ello puesto que la calificación se encuentra debidamente fundamentada, con sólidos argumentos que determinan la localización física de la finca registral.

7. Lo mismo cabe decir del acto de conciliación finalizado con avenencia. La ausencia de oposición a la demanda de conciliación no hace desaparecer las dudas de identidad explicitadas por la registradora, pues además de no venir referido a la registral 1.758 del término de Caudete de las Fuentes, en nada acredita la pretendida correspondencia entre la antigua parcela 57 del polígono 22 y la actual parcela 102 del polígono 7.

No puede compartirse el argumento del recurrente al citar el artículo 1471 del Código Civil, pues dicho precepto se refiere al contrato de compraventa y nada tiene que ver con la delimitación de la finca desde el punto de vista registral, ni con la concordancia de la finca registral con la realidad, quedando limitado su ámbito al propio del contrato en cuya regulación se incardina la norma invocada y las obligaciones y responsabilidades que de dicho contrato se derivan (cfr. Resolución de 14 de octubre de 2020).

Aunque la extensión y delimitación de una finca vienen determinadas por sus linderos, ello no significa que el dato de la extensión superficial devenga irrelevante, pues la misma constituye una circunstancia de la inscripción, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, debiendo advertirse que, a diferencia de lo que señala el recurrente, en la fecha en que se procedió a su inmatriculación, año 1985, era una circunstancia del asiento la expresión de la medida superficial de la finca, con arreglo al sistema métrico decimal.

8. Respecto a la alegación del recurrente acerca de la posesión de la finca con su exceso durante más de treinta años, la inadmisibilidad de la pretensión de adquisición por usucapión de un exceso de cabida fue tratada en la Resolución de esta Dirección General de 23 de diciembre de 2020.

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989). No se trata de poner en duda la existencia de los hechos, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013).

Como ha afirmado recientemente la Resolución de 7 de marzo de 2018 «serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria)». Concluye la citada Resolución que «la valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, (...) corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída de su conocimiento».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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