

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8811** *Resolución de 30 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de rectificación descriptiva de finca.*

En el recurso interpuesto por don A. P. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, don José Antonio Utrera–Molina Gómez, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de rectificación descriptiva de finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura de rectificación descriptiva de finca otorgada el día 7 de septiembre de 2016 ante el notario de Arucas, don José Antonio Riera Álvarez, número 1.362 de protocolo, se declaró la actualización de la descripción de la finca registral número 35.063 del término de Arucas, que figura inscrita con una superficie de 137 metros cuadrados, manifestando que en la actualidad le corresponde una superficie de 385 metros cuadrados, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba al documento, así como la ampliación de la obra nueva declarada sobre dicha finca.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número cuatro de Las Palmas De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento la calificación del documento presentado el día 29/12/2016 y suscrito en Arucas el 07/09/2016 por José Antonio Riera Álvarez, número 1362/2016 y previa calificación por don José Antonio Utrera–Molina Gómez, registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número 4 de Las Palmas y su Distrito Hipotecario, provincia de Las Palmas, Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no se practica inscripción alguna porque no se cumplen los requisitos legales que permitan el acceso al Registro del exceso declarado. Dicha calificación se basa en los siguientes hechos: 1.º Presentado el precedente documento en esta Oficina presentado el día 29/12/2016, asiento 1364 del tomo 102 del Diario, entrada número 4307 de 2016. 2.º En el documento presentado se declara un exceso de cabida de un 180 por ciento más respecto a su cabida inscrita 3.º Del análisis de los archivos registrales resulta que el titular lo es también de otra finca colindante, la registral 35062 4.º Estos dos últimos hechos podrían suponer la existencia de un contrato que no se ha causalizado debidamente, no acreditándose debidamente la adquisición de la porción de finca descrita como exceso de cabida; además el alto porcentaje de exceso de cabida que se pretende inscribir, respecto de la finca inscrita, justifican las dudas del Registrador. Fundamentos de Derecho: Artículo 298 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16/5/2005, 1/7/2006, 3/1/2005, 25/5/2005, 16/4/2008, 2/06/2012, 21/11/2012, 3/12/2012, entre otras, artículo 1274 y siguientes del Código Civil. Artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa (...) Las Palmas de Gran Canaria, once de enero del año dos mil diecisiete El registrador (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. B. interpuso recurso el día 7 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «1.º) Que es copropietario de la siguiente finca urbana: casa de planta baja sita (...) en el término municipal de Arucas, provincia de Las Palmas; de la que también son propietarios D. F. P. B., mayor de edad y DNI n.º: (...), y D. J. S. P. M., mayor de edad y DNI n.º: (...) Esta finca fue escriturada con una superficie de 137 m<sup>2</sup> que es la que actualmente consta en el Registro de la Propiedad n.º 4 de Las Palmas de Gran Canaria en el Tomo 2361, Libro 584, Folio 99 y con el número de finca 35063. 2.º) Que con fecha 7/9/2016 se realizó Escritura de Rectificación Descriptiva de Finca con Modificación de Superficie y Ampliación de Obra Nueva por el Notario de Arucas D. José Antonio Riera Álvarez, con el número de Protocolo 1362, con objeto de adecuar la superficie escriturada e inscrita a la realidad física de la vivienda. 3.º) Que el día 29/12/2016 se presentó la citada Escritura de Rectificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 4, siendo denegada la inscripción porque alega el Registrador que el incremento de superficie que recoge esta Escritura es del 180 % respecto a la finca inscrita, pero basándose en que la superficie original era de 137 m<sup>2</sup> y que la ampliación es hasta los 385 m<sup>2</sup>, lo que no es correcto por el motivo que se detalla a continuación. 4.º) Que la ampliación real de la vivienda, como se especifica en la Escritura de Rectificación, es de los 137 m<sup>2</sup> a 168 m<sup>2</sup> que es la superficie que realmente ocupa la edificación en planta baja a lo que habría que añadir una habitación en la azotea, un cuarto de pileta y la caja de escaleras con un total de 40 m<sup>2</sup> más. 5.º) Que los 385 m<sup>2</sup> a que hace referencia el Registrador se refiere a la superficie urbana total del solar en que está enclavada la vivienda como consecuencia de las modificaciones en el PGOU del municipio de Arucas, pero del que lo edificado en planta baja ocupa sólo 168 m<sup>2</sup>. 6.º) Que la posible controversia que pudiera generarse con el terreno colindante por el naciente deja de tener razón en cuanto que los propietarios del citado terreno coinciden con los propietarios de la vivienda. 7.º) Que La Ley Hipotecaria establece en su Artículo 10.1. “La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad.” En relación con este punto, el Registrador nos solicita informe técnico con el consiguiente coste económico para los propietarios que lo único que deseamos es que figure inscrita la vivienda con la superficie real, la cual es verificable totalmente por la cartografía catastral y fotos aéreas que constan en el catastro y a las cuales tienen acceso todos los Registradores».

## IV

El registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 4 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 9, 10, 40, 198, 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 y 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2015, 17 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 3 y 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016 y 6 de marzo, 3 de abril y 1 de junio de 2017.

1. En escritura pública se procede a rectificar la descripción de una finca que figura en el Registro con 137 metros cuadrados de superficie, manifestando que, conforme a certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, tiene una superficie de 385 metros cuadrados. Asimismo se declara una ampliación de la edificación declarada sobre la finca, expresando que actualmente ocupa una superficie de suelo de 168 metros cuadrados.

El registrador opone dudas de identidad de la finca para rectificar la superficie por sospechar la existencia un contrato que no se ha causalizado debidamente y que no se

acredita debidamente la adquisición de la porción de finca descrita como exceso de cabida, considerando el alto porcentaje de exceso de cabida que se pretende inscribir y la pertenencia al mismo titular de una finca colindante.

2. En primer lugar, hay que recordar que ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «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. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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.

Según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución–Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que concurre en el presente caso.

En todo caso, en este procedimiento 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) de la Ley Hipotecaria «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).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de 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.

Asimismo debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto.

4. Como ha declarado esta Dirección General en reiteradas ocasiones, 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 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).

En el presente caso, resultan debidamente justificadas las dudas del registrador, aunque no con el detalle que sería deseable, tal y como se aprecia en el informe. De este modo la calificación pone de manifiesto la magnitud del exceso y la sospecha de la existencia de posibles negocios no documentados por pertenecer al mismo titular una finca colindante, circunstancia esta última expresamente proscrita en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dudas que se ven corroboradas con las manifestaciones del propio interesado en el escrito de recurso al reconocer que la modificación de superficie de la finca, consistente en incrementar de 137 metros cuadrados a 385 metros cuadrados, según consta en Catastro, se debe a que la nueva superficie es «la superficie urbana total del solar en que está enclavada la vivienda como consecuencia de las modificaciones en el PGOU del municipio de Arucas». Tal manifestación supone el reconocimiento de que no se trata de una mera rectificación de la superficie inicial erróneamente consignada en el Registro, sino que se debe a posteriores modificaciones en el planeamiento, por lo que efectivamente, como señala el registrador en su calificación, denota la existencia de posibles negocios no documentados, en particular, la agregación de superficie de la finca colindante de su misma titularidad.

5. Tampoco puede consignarse como superficie de la finca los 168 metros cuadrados que figuran como superficie de parcela ocupada de la edificación cuya ampliación se declara, en lugar de los 385 metros cuadrados que figuran en la representación gráfica catastral aportada. Esta posibilidad, que parece sugerirse en el escrito de recurso, no es admisible pues no se corresponde con la descripción de la finca en el título presentado y calificado (cfr. artículos 3 y 326 de la Ley Hipotecaria) que se ajusta, además, a la certificación catastral incorporada (cfr. artículos 3.3 y 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Para consignar tal superficie de finca de 168 metros cuadrados, se debería lograr la oportuna rectificación del Catastro o bien aportar una representación gráfica alternativa y tramitar alguno de los procedimientos previstos para la rectificación de la descripción de la finca en los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación, además, podrán practicarse las diligencias oportunas que permitan disipar las dudas señaladas por el registrador.

Sin que por otra parte sea procedente la inscripción de la ampliación de la edificación en tanto no se inscriba el exceso de cabida, pues la superficie ocupada por la edificación (168 metros cuadrados) no cabe físicamente dentro de la finca registral (de 137 metros cuadrados). Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto ningún defecto se ha expresado para practicar dicha operación registral.

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

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 junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.