

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15930** *Resolución de 16 de septiembre de 2019, 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don A. T. C. y don J. S. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

I

Mediante acta de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, el día 27 de agosto de 2018, con el número 2.426 de protocolo, por don A. P. V., en nombre y representación de la mercantil «Ipomea Real State, S.L.», se solicitó, previa la realización de las actuaciones previstas en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 933 del término de Sant Antoni de Portmany.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Acta de rectificación de superficie otorgada por la entidad Ipomea Real Estate, S.L. ante el Notario de Santa Eulalia del río, don Javier Cuevas Pereda el 27/08/2018 n.º 2426/2018 de protocolo, que ha motivado el asiento número 479 del Diario 100.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido denegada y suspendida con defectos in/subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Se deniega la inscripción solicitada en base al siguiente hecho:

1.º Porque, del acta tramitada con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria resulta y se declara que, la finca registral 933 de San Antonio Abad se halla formada por dos parcelas, una radicante en el término municipal de la localidad antes citada, donde se encuentra la mayor superficie de la finca en cuestión, y otra parcela que se localiza en el término municipal de Santa Eulalia del río que no pertenece a la demarcación de este Registro de la Propiedad, pero que, por ser tal parte de finca de superficie inferior a la parte que se encuentra en el municipio de San Antonio Abad, se debería, en su caso, de proceder a la inscripción pedida en el Registro de la Propiedad de Ibiza 4.

La finca registral 933 está integrada por tres parcelas catastrales, correspondiendo a la parte sita en el municipio de Santa Eulalia del río la referencia catastral 07054A027004200001EZ y, a la parte sita en el municipio de San Antonio Abad las referencias catastrales 07046A01600100000TO y 07046A017002320000TA.

La demarcación del municipio de Santa Eulalia del Río pertenece al Registro de la Propiedad de Ibiza número 3, y, habiéndose consultado el mismo en el día de hoy, no resulta que la sociedad mercantil promotora del expediente que nos ocupa sea titular registral de ninguna finca en cuestión, a lo cual se debe añadir que, si se examina con rigor el historial registral de la finca 933 de que se trata, no se desprende de su descripción que la misma se halle formada por una parcela que se ubique en el término municipal de Santa Eulalia del Río, a lo que, se debe agregar que, en su día, se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente seguido ante el Juez municipal con intervención del Ministerio Fiscal, es decir, se presume que, por virtud de un procedimiento desarrollado con las garantías legales y procesales de la época, presunción que sólo puede ser destruida con pruebas verdaderamente irrefutables, todo ello según estudio del historial registral de la finca denominada (...), lo que tiene como consecuencia considerar, en cuanto a la porción de finca radicante en este municipio, Santa Eulalia del río, de la cual se declara en el acta calificada una superficie de doce mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados y, unos linderos, que, en realidad, la operación cuya inscripción se pide no es, en sentido estricto un exceso de cabida sino una inmatriculación, no pudiendo accederse a tal solicitud porque debe recordarse la doctrina reiterada de la DGRN según la cual la inscripción de un exceso de cabida es la rectificación de un dato erróneo registral y nunca puede implicar una alteración de la realidad extrarregistral, de manera que, no puede practicarse la inscripción solicitada porque, al tratarse de una inmatriculación, la documentación aportada no es apta para inmatricular la porción de finca radicante en Santa Eulalia del Río, así como, porque, al ser una inmatriculación, la representación gráfica alternativa tampoco es idónea para tal inmatriculación porque, en este caso, es preciso atenerse a la descripción de la certificación catastral y en todos sus términos, lo que no ocurre en la presente hipótesis, dado que, los datos de superficie de tal porción no se corresponden con el contenido de tal certificación catastral como se desprende de consulta al Catastro electrónico en el día de hoy, pues, si se declara una superficie de doce mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados, del estudio de Catastro resulta una superficie de trece mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados.

A mayor abundamiento, si se califica la certificación incorporada como documento complementario al acta de subsanación, emitida el 9 de enero de 2019 por el técnico don J. L. P. M., se observa que, en la misma se declara por tal señor que, el levantamiento topográfico se realizó el 30 de octubre de 2015, es decir, casi han transcurrido cuatro años desde tal levantamiento topográfico en relación a la fecha en la cual se debería practicar la operación registral solicitada, lo que provoca fuertes dudas acerca de, ante el tiempo transcurrido, en el ínterin, puedan haberse producido operaciones como segregaciones y ventas a terceros que no hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad y que, por consiguiente, no se puedan conocer, así como, y con el debido respeto a los presentantes, de que en la certificación el técnico declara: “en la parcela conocida como (...) Finca registral 993, que parece corresponder con los polígonos 16 y 17 y las parcelas 110 y 232 respectivamente del término municipal de San Antoni de Portmany y el polígono 27 y la parcela 420 del término municipal de Santa Eulalia del Río...”, es decir, se expresa en términos dubitativos y no con la suficiente claridad y certeza que se requeriría ante la importancia y enjundia de una actuación como la que nos ocupa en el presente supuesto, lo que no es baladí porque ya se ha comentado que la finca (...) se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante un procedimiento seguido ante la autoridad judicial y con intervención del Fiscal.

Son aplicables a esta hipótesis los siguientes fundamentos de Derecho:

Artículo 205, párrafo primero de la Ley Hipotecaria:

“Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre

que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”.

Artículo 2.1, párrafo segundo, del Reglamento hipotecario:

“Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca”.

Este defecto es insubsanable.

Y, se suspende por el siguiente hecho:

Porque los linderos declarados en el acta de subsanación autorizada el 25 de enero de 2019, en la cual se declara que, la la *[sic]* parte radicante en Sant Antonio de Portmany linda: Norte, con doña A. R. T. y con don don *[sic]* A. T. C. y don J. S. T. (parte en Sta. Eulalia); Este y Sur, con doña C. R. S. y con don A. T. C. y don J. S. T. (finca 934); y Oeste, con don V. R. R. y, la superficie de Santa Eulalia. Linda: Norte y Este, con doña C. R. S.; Sur, con don A. T. C. y don J. S. T. (parte de San Antonio); y Oeste, con don A. T. C. y don J. S. T. (parte de San Antonio); y con doña A. R. T., no se corresponden con los que resultan del certificado emitido por el técnico, don J. L. P. M., el cual declara como tales: Norte, C. R. S., Sur y Este, A. T. C., J. S. T. y Oeste, A. R. T. y V. R. R., siendo necesario que se aclare tal cuestión, en su caso.

Es aplicable a este supuesto el fundamento jurídico contenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que dispone:

“1. 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”.

Este defecto es subsanable.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a dieciséis de mayo del año dos mil diecinueve. El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a da Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 4 a día dieciséis de Mayo del año dos mil diecinueve».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. T. C. y don J. S. T. interpusieron recurso el día 17 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha de 17 de mayo de 2019 se recibió la calificación registral emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4, que con este escrito se adjunta (...), en relación al acta de rectificación de superficie otorgada ante el Notario de Santa Eulalia del río, don Javier Cuevas Pereda, el 27 de agosto de 2018 número 2426/2018 de protocolo que motivó el asiento número 479 del Diario 100, en la cual se expone que:

“(…)”

Que con anterioridad a esta, en fecha de 13 de diciembre de 2018, se recibió desde la notaría de D. Javier Cuevas Pereda la calificación registral emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Eivissa n.º4 (...) en relación al acta de rectificación de superficie otorgada ante el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda, el 27 de agosto de 2018 número 2426/2018 de protocolo que motivó el asiento número 479 del Diario 100, en la cual se expone que:

“(…) Se suspende la incoación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

1. Porque los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M., como se expuso en el defecto de la nota de despacho de 11 de octubre de 2018, siendo aplicables a este caso los fundamentos de Derecho contenidos en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Se advierte que, al resultar de la representación gráfica aportada que la finca 934 de San Antonio Abad se halla cruzada por un torrente, se ha comunicado tal cuestión a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares por virtud de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.”

Si bien esta calificación negativa de 13 de diciembre de 2018, cuyo encabezamiento mencionaba a la escritura de protocolo 2426/2018, se estaba refiriendo en realidad a la calificación de la escritura de protocolo 2425/2018 (presentada en el mismo acto y referente a finca registral distinta, la número 934).

Así se han cruzado por parte del Sr. Registrador las calificaciones de las escrituras protocolos 2425/2018 y 2426/2018, de tal forma que en la calificación firmada en fecha de 11 de diciembre de 2018 (...) del acta de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda el 27 de agosto de 2018 n.º 2425/2018 de protocolo, que motivó el asiento número 480 del Diario 100, se expone que:

“(…) Se suspende la incoación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria:

1.º Porque del archivo informático en formato GML aportado como complementario al acta cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad resulta que la finca afectada por el exceso de cabida cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad tiene una parte en el municipio de San Antonio Abad y otra en el municipio de Santa Eulalia del Río, lo que no se desprende del contenido del acta cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, siendo necesario que por diligencia notarial complementaria se describa la parte de la finca radicante en el municipio de Santa Eulalia del Río, declarando su superficie y linderos, (...).

2.º Porque los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M., como se expuso en el defecto de la nota de despacho de 11 de octubre de 2018, siendo aplicables a este caso los fundamentos de Derecho contenidos en los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Se advierte que, al resultar de la representación gráfica aportada que la finca 934 de San Antonio Abad se halla cruzada por un torrente, se ha comunicado tal cuestión a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares por virtud de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.”

Que con anterioridad a esta otra, se recibió calificación registral firmada por el Sr. Registrador en fecha de 11 de octubre de 2018 (...), respecto al acta de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Santa Eulalia del río, don Javier Cuevas Pereda el 27 de agosto de 2018 número 2426/2018 de protocolo, que motivó el asiento número 479 del Diario 100, según la cual:

“(…) Se suspende la incoación del procedimiento regulado en el art. 199 LH porque el otorgante declara respecto de la finca en relación a la cual se declara un exceso de

cabida cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, unos linderos actuales que modifican los linderos inscritos en el Registro de la Propiedad sin que tales linderos resulten ni de la certificación catastral, ni del certificado del técnico don J. L. P. M., ni de la representación gráfica alternativa, siendo necesario que se aclare tal cuestión por diligencia notarial complementaria dado que, a los titulares de estas parcelas colindantes se les notificará el inicio de este procedimiento, siendo así básico conocer la identidad de los mismos para evitar sus indefensión; art. 24 Constitución española y 199 LH. (...)"

Que para una mejor comprensión del caso se aporta (...) representaciones gráficas de la finca registral 933 (objeto de la calificación impugnada y cuya escritura tiene el protocolo 2426/2018), la finca registral 934 (colindante a la anterior y cuya escritura tiene el protocolo número 2425/2018), y otra vez de la finca registral 933 (pero haciendo distinción de la parte de parcela que se encuentra en el municipio de San Antonio Abad de la que se encuentra en el municipio de Santa Eulalia del Río), respectivamente.

Además se quiere señalar que la finca 933 ha tenido el siguiente íterin jurídico desde su adquisición por los actuales titulares registrales:

1.º D. A. T. C. y D. J. S. T. adquirieron la finca registral 933 denominada (...) de la sociedad Can Basso, S.L. mediante escritura pública de compraventa con número de protocolo 1232 otorgada por la notaría Dña. María Dolores Fraile Escribano en fecha de 9 de septiembre de 2016. En la misma se expone:

"1.-Rústica. – Finca llamada '(...)', sita en la parroquia de (...), término de Sant Antoni de Portmany, de cuarenta y cuatro mil veintinueve metros cuadrados (44.029 m<sup>2</sup>) de cabida de tierra campa con árboles, monte bajo y casa y según reciente medición tiene una cabida real de sesenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados (64.662 m<sup>2</sup>)."

2.º D. A.T.C. y D. J.S.T. vendieron la finca mencionada a la entidad Ipomea Real Estate, S.L. mediante escritura pública de compraventa con condición suspensiva con número de protocolo 2725 otorgada por el notario D. Javier Cuevas Pereda en fecha de 3 de noviembre de 2016. En la misma se expresa como descripción de la finca 933 la que aparece en este apartado 1.º

3.º D. A. T. C. y D. J. S. T. recuperaron el pleno dominio de la finca registral 933 por incumplimiento sobrevenido de la condición suspensiva, formalizándose mediante acta de manifestaciones con número de protocolo 170 otorgada por el notario D. Javier Cuevas Pereda en fecha de 25 de enero de 2019.

Mediante escritura pública con número de protocolo 188 otorgada ante Dña. María Eugenia Roa Nonide en fecha de 25 de enero de 2019 se certifica la devolución de la cantidad entregada y carta de pago, resolviéndose plenamente la anterior escritura de compraventa de protocolo 2725 y de fecha 3 de noviembre de 2016.

4.º D. A. T. C. y D. J. S. T. vendieron la finca mencionada a la entidad Phoenix sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada, mediante escritura pública de compraventa con condición suspensiva con número de protocolo 189 otorgada por la notaría Dña. María Eugenia Roa Nonide en fecha de 25 de enero de 2019. Actualmente D. A. T. C. y D. J. S. T. son los titulares registrales de la finca, y Phoenix sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada es titular expectante a expensas del cumplimiento de la condición. En la escritura se expresa como descripción de la finca 933 la que aparece en este apartado 1.º

En consecuencia, se formaliza el presente recurso gubernativo ante esta Dirección General, y con base en las siguientes

#### Alegaciones.

Primera.–Nos oponemos a la calificación negativa, por defecto insubsanable, al considerar que estamos ante un supuesto de inmatriculación y no ante un procedimiento de exceso de cabida, stricto sensu, del artículo 199 LH.

El argumento del Sr. Registrador es que "(...) si se examina con rigor el historial registral de la finca 933 de que se trata, no se desprende de su descripción que la misma se halle formada por una parcela que se ubique en el término municipal de Santa Eulalia del Río, a lo que, se debe agregar que, en su día, se inmatriculó en el Registro de la Propiedad mediante expediente seguido ante el Juez municipal con intervención del Ministerio Fiscal, es decir, se presume que, por virtud de un procedimiento desarrollado con las garantías legales y procesales de la época, presunción que sólo puede ser destruida con pruebas verdaderamente irrefutables (...)".

En primer lugar, se quiere señalar que tal defecto no fue advertido ni señalado por el Sr. Registrador en la calificación registral de 11 de diciembre de 2018, donde solo se exigía (y así se procedió) que "(...) resulta que la finca afectada por el exceso de cabida cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad tiene una parte en el municipio de San Antonio Abad y otra en el municipio de Santa Eulalia del Río, lo que no se desprende del contenido del acta cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad, siendo necesario que por diligencia notarial complementaria se describa la parte de la finca radicante en el municipio de Santa Eulalia del Río, declarando su superficie y linderos. Por tanto, no habiéndose comentado en dicho momento la necesidad de entablar el procedimiento de inmatriculación, pues se consideraba el asunto como un exceso de mayor cabida que debía ser registrado en el Registro de la Propiedad de mayor superficie de la finca, extraña que ahora se mencione y se busque argumentos para poder denegar la inscripción con base a la necesidad de iniciar la inmatriculación de la parte de finca situada en el municipio de Santa Eulalia, habiendo producido en consecuencia la pérdida de tiempo y dinero a los interesados (los mismos documentos se valoraron en diciembre y en junio, solo habiéndose procedido a rectificar lo comentado por el Sr. Registrador en diciembre, y en el Catastro Inmobiliario consta las superficies, linderos y forma de la parcela como se declara que es actualmente, así como que se encuentra enclavada en dos términos municipales diferentes), no descartándose que este hecho pueda derivar en consecuencias disciplinarias a tenor de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y el reglamento que la desarrolla.

En segundo lugar, no se está de acuerdo con las conclusiones mencionadas por el Sr. Registrador, aunque las premisas son correctas: a) No se desprende de su descripción registral que la finca se encuentre en el municipio de Santa Eulalia del Río; y b) En su día se inmatriculó mediante expediente seguido ante el Juez municipal con intervención del Ministerio Fiscal, por lo que se presume desarrollado con las garantías legales y procesales de la época que solo pueden ser destruida con pruebas irrefutables.

Del certificado histórico registral obtenido de la finca número 933 (...), primera inscripción, se desprende que se trata de "Un trozo de tierra nombrado (...), sito en la parroquia de (...), distrito de San Antonio (...) Tiene de dimensión cuatro hectáreas cuarenta áreas veintinueve centiáreas de tierra campa (...)" y que "(...) J. R. S. (-) acudió al Juez municipal del distrito de San Antonio ofreciendo acreditar la posesión en que se halló su padre J. R. A. (-) por ocupación de más de quince años y hasta el fallecimiento ocurrido (...) por herencia de su padre J. R. B., sin que mediara en dicha adquisición título escrito. Admitida la información ofrecida, declaración como testigos A. S. F., J. C. R., y J. E. P. (-) (...) Comunicado el expediente al Fiscal municipal y habiendo opinado este que en su concepto, se habían guardado en el procedimiento las formas y solemnidades legales, se dictó auto de aprobación (...) En su virtud, habiendo examinado el Registro y no hallando en él ningún asiento contrario a lo sentenciado, inscribo dicho trozo de tierra a favor del J. R. A., sin perjuicio de tercero que pretenda tener mejor derecho a su propiedad. (...) Ciudad de Ibiza a veintiséis de diciembre de mil ochocientos setenta u siete."

Lo que se quiere destacar de la inscripción es que la misma hace referencia al Distrito de San Antonio y no al municipio o término municipal de San Antonio, y que la fecha del asiento es de 1877. Esto es de suma importancia, por los siguientes motivos:

– En España, entre 1812 y 1931 la legislación básica referente a la organización municipal es alterada más de 20 veces, con sucesivas aprobaciones y derogación de

leyes y la redacción de otras 20 que no pasan de ser proyectos de ley. Por si fuera poco, las alteraciones ocurridas en los últimos 50 años no responden a ninguna política global concreta ni a ninguna planificación u ordenación territorial sino a la única directriz, emanada desde el ministerio correspondiente y ejecutada por las respectivas diputaciones y gobiernos civiles. (Extraído del artículo “El mapa municipal en España: estructura, evolución y problemáticas” de A. A. M., Ediciones Complutense, Revista de estudios sobre espacio y poder ISSN: 2172-3958).

Aún con todo, los enclaves suponen una singularidad territorial cuyos orígenes se remontan a los de la misma formación de los municipios, ya sea en el siglo XIX o durante la Edad Media. Las razones se deben tanto a cuestiones históricas y geográficas como económicas, si bien no se descarta, en ocasiones, el simple equívoco cartográfico (B., 1968).

Una problemática que presentan los términos municipales son sus formas caprichosas: igual como los enclaves, cuando estas formas extrañas no afectan áreas pobladas o zonas que contienen infraestructuras y servicios, resultan simples anécdotas y singularidades del proceso histórico de formación de los límites y fronteras y que incluso puede ser significativo conservar. En consecuencia, el mapa municipal heredado mantiene numerosos y a veces seculares litigios de límites entre municipios vecinos, ya sea por unos pocos metros de terreno, la vertiente de una montaña, una playa, etc. Estos contenciosos acostumbran a originarse en deslindes poco claros y/o en zonas con fuertes intereses especulativos. (Extraído del artículo “El mapa municipal en España: estructura, evolución y problemáticas” de A. A. M., Ediciones Complutense, Revista de estudios sobre espacio y poder ISSN: 2172-3958).

– Las islas de Ibiza y Formentera fueron conquistadas y pobladas por los catalanes en 1235 por contrato de enfeudación de Jaime I. Una vez conquistadas, las dos islas se dividieron en cuatro partes o “cuartones” cada una: Guillermo de Montgri obtuvo dos cuartones, Nunó Sanç uno, y Pedro de Portugal otro. Los límites territoriales de la isla de Ibiza están recogidos en el *Memoriale Divisionis*: cuartón de Santa Eulalia (21'9 km<sup>2</sup>), cuartón de Balansat (97'2 km<sup>2</sup>), cuartón de Portmany (171'2 km<sup>2</sup>), y cuartón de ses Salines de Ibiza (66'3 km<sup>2</sup>).

Estos cuartones fueron la jurisdicción territorial vigente en Ibiza y Formentera desde la conquista catalana hasta los Decretos de Nueva Planta, usándose su división incluso con posterioridad a la imposición en provincias y municipios en el año 1833 mediante el Decreto de Javier de Burgos (secretario de Estado de Fomento). (Extraído del libro “Historia de Ibiza y Formentera. Desde la prehistoria hasta el turismo de masas” de B. C., A. F. A. y F. C., y de otros artículos e información pública.)

Cartografía extraída de la época (del libro “Cartografía Histórica de Ibiza y Formentera (Islas Pitiusas)” de J. T. M. y de A.) permite visualizar la evolución de los límites territoriales a través de su división en cuartones y sus paulatinas modificaciones, observándose con claridad como inicialmente el cuartón de Portmany (actual municipio de San Antonio Abad o Sant Antoni de Portmany) no limitaba con el cuartón de Santa Eulalia (actual municipio de Santa Eulalia del Río). Se aporta con este escrito copia del Mapa de las islas de Ibiza y Formentera con letra del siglo XVI (años 1555 y 1556), del Mapa de la isla de Iviza (año 1778) de Tomás López y del Mapa de Ibiza (año 1851) de Francisco Coello de Portugal y Quesada (...).

– La línea límite inscrita en el Registro Central de Cartografía (RCC) entre el término municipal de Sant Antoni de Portmany y de Santa Eulària des Riu, pertenecientes ambos a las Islas Baleares, está determinada por el acta de la operación practicada para reconocer la línea de término y señalar los mojones comunes a ambos términos de fecha 13 de octubre de 1955.

La geometría con la que figura inscrita cada línea en el RCC tiene una incertidumbre geométrica en torno a 40 metros, según la experiencia y contrastación con trabajos puntuales precisos realizados por el Instituto Geográfico. La excepción a lo anterior son aquellas líneas en las que se ha desarrollado una serie de trabajos técnicos y administrativos por la legislación autonómica o estatal vigente para el deslinde de los

términos municipales, lo que ha permitido la inscripción de una geometría más precisa, circunstancias que no se dan en la línea límite entre Sant Antoni de Portmany y de Santa Eulària des Riu. Se aporta con este escrito consulta realizada al Ministerio de Fomento, Servicio de Delimitaciones Territoriales del Instituto Geográfico Nacional (...).

De los motivos expuestos se puede inferir, lo siguiente:

La inmatriculación de la finca registral número 933 se produce por declaración judicial de usucapión en el año 1877 y en su descripción se menciona que pertenece al distrito de San Antonio Abad. Ello conlleva primero que el procedimiento utilizado para la inscripción no sea inatacable (como bien se anota en el asiento “sin perjuicio de tercero que pretenda tener mejor derecho a su propiedad”) y segundo, que al mencionarse “distrito” y no “término municipal” (no se usa este concepto hasta la inscripción 8.<sup>a</sup>: “(...) sita en (...), término de San Antonio Abad (...) Ibiza trece de mayo de mil novecientos sesenta y tres (...)), da pie a pensar que no es el mismo concepto y por tanto que no debe guardar correlación con el actual límite municipal. Suposición esta última que necesariamente se confirma por cuanto los mapas de la época reseñados (1556, 1778 y 1851) aún se hacía la división en “cuarterones” en donde se observaba que el actual término municipal de San Antonio no limitaba con el actual término municipal de Santa Eulalia (actualmente sí lo hace), y que en consecuencia, se puede afirmar que la finca registral inicialmente se encontraba en su totalidad en lo que hoy es San Antonio Abad pero que por posteriores modificaciones de los límites territoriales, actualmente se encuentra una parte de la finca en Santa Eulalia del Río y otra parte en San Antonio Abad.

Además, de la consulta realizada al Servicio de Delimitaciones Territoriales se ha obtenido la información de que los actuales límites municipales corresponden al año 1955, con algunas modificaciones posteriores (...), por lo que podemos afirmar que es un error comparar el actual límite municipal con una inmatriculación realizada en 1877 para usarlo como argumento para denegar el exceso de cabida y concluir que se debe proceder a la inmatriculación de la parte sita en el municipio de Santa Eulalia. No tiene sentido porque, como se ha observado por la documentación aportada, los límites municipales no han sido regulares a lo largo de estos 150 años e incluso actualmente se encuentran inciertos en determinados puntos (como confirma la citada consulta).

Por otro lado, se quiere señalar que no es hasta el siglo XX cuando se desarrollan las nuevas técnicas de medición, entre ellas las fotografías aéreas y los instrumentos fotogramétricos, siendo Carlos Ibáñez e Ibáñez de Ibero quien hizo los trabajos de triangulación y colocación de los vértices geodésicos a las Pitiusas y de unión de estos con la península (entre 1864 y 1866), los que servirían de base a la cartografía científica del siglo XX, por tanto, teniendo en cuenta que en la época de inmatriculación de la finca, los sistemas de medición de superficies eran aproximados y no exactamente acordes con la realidad física del predio, así como que existían tipos impositivos que gravaban los terrenos rústicos (lo cual provocaba que los titulares declararan menos superficie en el Registro de la Propiedad o en el título de dominio), no se puede concluir que la finca objeto de exceso de cabida estaba en fecha de 1877 perfectamente medida y en consecuencia lo que procede hacer con la parte en Santa Eulalia es inmatricularla ex novo como finca independiente por cuanto debe corresponder a un nuevo predio y no una parte de la que se pretende reflejar en el Registro.

A mayor comprensión, se aporta con este escrito superposición de los mapas de 1778, de 1954 y el actual del Catastro, señalando en rojo la finca 933, para visualizar la localización respecto a los límites territoriales que cada una muestra (...). En ellos se puede observar sin género de dudas como inicialmente la finca 933 se encontraba en el territorio perteneciente a Sant Antoni de Portmany (San Antonio Abad), y no es hasta el año 1966 cuando parte de la finca se enclava en Santa Eulalia des Riu (Santa Eulalia del Río) por modificación de los términos municipales.

Segunda.—No se ha tenido en cuenta lo dispuesto por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, en relación a la coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, que podría haber despajado *[sic]* las dudas del Sr. Registrador.

Esta Ley impone un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico. La Dirección General del Catastro y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado han aprobado una resolución conjunta por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. La resolución desarrolla la mencionada Ley 13/2015, que entró en vigor el pasado 1 de noviembre (...).

En consecuencia, habiéndose aportado con la escritura de protocolo 2426/2015 una representación gráfica alternativa, al no corresponder esta con el Catastro Inmobiliario, no se entiende como no se ha procedido a la correspondiente rectificación y coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Más al contrario, se usa por parte del Sr. Registrador esta discordancia para argumentar que nos encontramos ante un supuesto de inmatriculación de una finca y no ante un exceso de mayor cabida; conclusión incomprensible por cuanto según menciona la calificación recibida “los datos de superficie de tal porción no se corresponden con el contenido de tal certificación catastral como se desprende de consulta al Catastro electrónico en el día de hoy, pues si se declara una superficie de doce mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados, del estudio de Catastro resulta una superficie de trece mil trescientos cuarenta y siete metros cuadrados”, es decir, se declara en el título inscribible y la representación gráfica alternativa adjunta 12.935 m<sup>2</sup> de superficie para la parte de finca sita en Santa Eulalia del río mientras que en el Catastro constan 13.347 m<sup>2</sup> de superficie para dicha parte (una diferencia de 412 m<sup>2</sup> de menos en el título y la representación gráfica alternativa aportada), cuando según consta en el Registro de la Propiedad (desde la inscripción 1.<sup>a</sup>) que la finca en su totalidad tiene 44.027 m<sup>2</sup>, y según reciente medición tiene 64.662 m<sup>2</sup>. Por tanto, consta en el Catastro inmobiliario el exceso de cabida cuya inscripción se solicita (se ha de puntualizar que si bien existen 3 referencias catastrales, el título de propiedad es el mismo y corresponde a la finca registral 933), permitiendo despejar dudas de que nos encontremos ante una inmatriculación de la parte de finca que se encuentra sita en Santa Eulalia del Río, confirmando en definitiva que estamos ante un exceso de mayor cabida aceptado por los titulares colindantes.

Esto último es muy importante, pues si se ha procedido como se procedió a la notificación de colindantes (...) y los mismos han aceptado los límites de la finca, los cuales constan en el Catastro inmobiliario, ¿qué dudas puede haber a que la finca registral tiene inscrita menos cabida de la real y qué no se trata de una inmatriculación sino un exceso de cabida? Al respecto, sale a colación la Resolución de esta Dirección General de 5 de julio de 2018 (...), en la cual se expone que “(...) Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio de la registradora, sin que se formulase oposición por su parte. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora. Por tanto, si en asuntos de dominio público, en donde el Registrador de la Propiedad debe tener un mayor recelo y protección del interés público, se concluye que las simples dudas por no obtener contestación de la Administración Pública no es suficiente para denegar la inscripción, en nuestro caso, siendo los colindantes predios privados y que además han aceptado los linderos de la finca registral 933, no queda más conclusión que entender

posible el exceso de mayor cabida (¿qué objeciones se pueden plantear si así es la realidad física? Es decir, ¿si la finca 933 tiene 64.662 m<sup>2</sup> de cabida sí o sí?).

Finalizando, se quiere advertir que del procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria en cuanto a la inmatriculación, no se desprenden unas mayores garantías legales que las previstas en el artículo 199 del mismo texto legal, pues al fin y al cabo, los colindantes a la finca 933 han confirmado la extensión y límites de la misma, y se ha dado la publicidad necesaria para que cualquier tercero de buena fe pueda oponerse al procedimiento incoado.

Tercera.–Nos oponemos a las sospechas infundadas del Sr. Registrador, que insinúa la existencia de negocios jurídicos extrarregistrales que impedirían la inscripción del exceso de mayor cabida.

Así el Sr. Registrador anuncia que “emitida el 9 de enero de 2019 por el técnico J. L. P. M., se observa que, en la misma se declara por tal señor que, el levantamiento topográfico se realizó el 30 de octubre de 2015, es decir, casi han transcurrido cuatro años desde tal levantamiento topográfico en relación a la fecha en la cual se debería practicar la operación registral solicitada, lo que provoca fuertes dudas acerca de, ante el tiempo transcurrido, en el ínterin, puedan haberse producido operaciones como segregaciones y ventas a terceros que no hayan tenido acceso al Registro de la Propiedad y que, por consiguiente, no se puedan conocer”.

En primer lugar, la calificación registral ha de basarse en los documentos presentados y en los asientos del Registro de la Propiedad, no en suposiciones o corazonadas. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y el artículo 65, in fine, de la misma, afirman que “para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados”. Si bien, ante este concepto tan restrictivo de los medios de calificación, esta Dirección General ha adoptado un sentido un poco más amplio, señalando que el Registrador en el ejercicio de su función calificadora sobre la legalidad, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente (Catastro, Registro Mercantil, RGAUV) (Resolución DGRN de 1 de junio de 2013). Pero en cualquier caso, se debe basar el Registrador a la hora de calificar en la realidad constatada (Registro de la Propiedad u otros registros públicos) no en suposiciones o corazonadas.

En segundo lugar, y atendiendo a lo anteriormente comentado, se puede comprobar en el certificado histórico registral de la finca 933 (...), inscripción 13.<sup>a</sup> que “hallándose el título en el Registro y comprobado el error sufrido en la precedente inscripción, se extiende el presente asiento de rectificación para hacer constar: que en su línea primera de este folio recto después de las palabras ‘inscripción 9.<sup>a</sup>’ se han omitido las siguientes: ‘del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados’ y en su línea sexta de este folio vuelto después de la palabra ‘mitad’ se han omitido las siguientes: ‘únicamente sobre la superficie inscrita, suspendiéndose la del exceso de veinte mil seiscientos treinta y tres metros cuadrados que el título le atribuye por no acreditarse por alguno de los medios de los arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. Por ello, y conforme al art. 314 y concordantes del Reglamento Hipotecario, practico el presente asiento de rectificación de la precedente inscripción, en los términos expresados. así resulta del Registro y de la escritura que ha motivado la precedente inscripción. Eivissa, a veintiocho de octubre de dos mil dieciséis.”. Es decir, los propios asientos registrales demuestran cómo se ha intentado inscribir desde octubre de 2016 la superficie real de la finca, no desde el año 2019 como afirma el Sr. Registrador. Es más, el último certificado aportado por el ingeniero (así como otros anteriores) se han debido a las exigencias del Sr. Registrador que en sus calificaciones registrales comunicaba la necesidad de subsanar los defectos advertidos, debiéndose modificar en consecuencia para rectificar los mismos el certificado topográfico y ello conlleva intrínseco la modificación de la fecha del mismo.

En este punto nos remitimos a lo expuesto en manifiestan, donde se detalla el íterin o tráfico jurídico de la finca 933, el cual ha tenido en todo momento reflejo registral y en definitiva, no se ha dado pie a pensar que se han hecho negocios jurídicos extrarregistrales, todo al contrario se ha actuado en protección de terceros y con la máxima publicidad.

Por lo que usar como argumento por parte del Sr. Registrador que el levantamiento topográfico se hizo en octubre de 2015 y que el certificado viene fecha con fecha de enero de 2019, para defender la necesidad de inmatriculación e incluso insinuar que se deben haber hecho negocios jurídicos extrarregistrales como segregaciones y compraventas (todo ello sin apoyarlo en asiento e inscripción alguna, ni siquiera en noticia publica conocida), además desconociendo o haciendo caso omiso a anteriores inscripciones que constan en el mismo folio real de la finca como las inscripciones 13.<sup>a</sup> y 14.<sup>a</sup> que demostrarían que desde el año 2016 se está manifestando que la finca tiene una cabida superior a la inscrita, es llevar a cabo una función registral extralimitada y opuesta a la presunción de buena fe y contraria a la confianza legítima que impera en nuestro ordenamiento jurídico.

Cuarta.—Nos oponemos a las dudas planteadas por el Sr. Registrador en cuanto al certificado emitido por el técnico D. J. L. P. M.

Comenta el Sr. Registrador en su calificación registral, para tal de fundamentar sus supuestas dudas originadas, que el certificado emitido con fecha de 09 de enero de 2019 “se expresa en términos dubitativos y no con la suficiente claridad y certeza que se requeriría ante la importancia y enjundia de una actuación como la que nos ocupa en el presente supuesto” (...).

Sorprende el comentario en cuanto a la inidoneidad al certificado presentado, por lo que respecta a la expresión del mismo que declara que “en la parcela conocida como (...) Finca registral 993, que parece corresponder con los polígonos 16 y 17 y las parcelas 110 y 232 respectivamente del término municipal de San Antonio de Portmany y el polígono 27 y la parcela 420 del término municipal de Santa Eulalia del Río” (fragmento extraído de la calificación del Sr. Registrador, si bien hay que advertir que comete el error material de transcribir 993 en vez de 933 que es lo que pone el certificado en cuanto al número de finca), pues esa misma expresión se ha utilizado en los anteriores certificados presentados sin que se objetara fallo alguno en cuanto a que no aporta “suficiente claridad y certeza”. Siendo ahora cuando se resalta este defecto.

Cabe recordar que en la calificación registral fechada el 11 de diciembre de 2018, en el hecho y fundamento de derecho 1.º, se especifica por parte del Sr. Registrador que “los nuevos linderos cuya inscripción se solicita en el Registro de la Propiedad que se declaran en la diligencia complementaria autorizada el 14 de noviembre de 2018 no se derivan de las certificaciones catastrales incorporadas al acta cuyo estudio nos ocupa ni de la representación gráfica ni del certificado emitido por don J. L. P. M.”. Por tanto, se ha examinado exhaustivamente dicho certificado (por ello se menciona que no coinciden los linderos, aspecto sumamente importante que requiere haberse mirado bien el documento), y aún mencionando dicho certificado la misma afirmación que ahora se considera ambigua y falta de claridad y certeza de “parece corresponder”, nada se menciona en dicha calificación al respecto. Es más, ahora el Sr. Registrador considera de tal entidad el defecto que cataloga el mismo como insubsanable, sin tener en cuenta que el técnico firmante certifica la nueva superficie como real (el documento técnico aportado se encabeza con el término “certifica” y a pie de página se expresa “Y para que así conste, y a efectos oportunos firmo la presenté”).

El artículo 258, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria expone que la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria. No obstante, esta Dirección General ha señalado que el Registrador debe añadir defectos no expresados en la primera nota de calificación, pero apreciados en un momento posterior, aunque sea de manera extemporánea, aun a riesgo de corrección disciplinaria y de sus posibles

responsabilidades, pues ha de prevalecer el principio de legalidad (Resolución DGRN de 28 de diciembre de 2004).

Quinta.—En cuanto al defecto subsanable de la calificación registral recibida, se anuncia que se ha procedido a su rectificación y adecuación a lo advertido por el Sr. Registrador.

Para tal de que el presente recurso gubernativo prospere, se anuncia que se ha procedido a atenerse al defecto subsanable advertido por el Sr. Registrador en hecho 2.º, aportándose con este escrito el certificado rectificado del técnico D. J. L. P. M. como doc 18, incorporando en el mismo los linderos por separado de cada parte de la finca sita en su municipio correspondiente (si bien se espera que aunque aparezca como fecha 11 de junio de 2019 no se aprecie ningún inconveniente al referirse a la medición de 30 de octubre de 2015)».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Eivissa número 4 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, 198, 199, 258.5 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2 y 108 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de mayo y 9 de octubre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre y 2 de noviembre de 2016, 30 de agosto y 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por poder englobarse dentro del exceso de cabida solicitado y correlativa inscripción de la representación gráfica georreferenciada, una superficie colindante adicional, sin cumplirse los requisitos que para la inmatriculación de fincas se recogen en la normativa hipotecaria, basando tal duda en la circunstancia de estar ubicada ahora la finca además de en el término de Sant Antoni de Portmany, como consta en su historial registral, además en el de Santa Eulalia del Río; también señala que el lapso transcurrido entre el levantamiento topográfico y la presentación de la documentación calificada en el Registro de la Propiedad, podría encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o ventas a terceros, que hacen dudar de la identidad del exceso declarado, adoleciendo además el certificado técnico incorporado de falta de claridad y concreción. Igualmente, señala una discordancia entre los linderos consignados en el acta y su complementaria de subsanación solicitando el inicio del procedimiento y las recogidas en el certificado técnico en el que consta la medición de la finca y sus coordenadas georreferenciadas.

Los recurrentes alegan, en síntesis, que la circunstancia de hallarse la finca a caballo entre dos términos municipales, circunstancia que no consta en su descripción registral, se debe a una alteración posterior en la delimitación de los términos municipales, haciendo un breve estudio histórico de la evolución de la división territorial de la isla de Ibiza, razón que, a su juicio, justificaría la omisión en la inscripción de hallarse parte de la finca ubicada en el término municipal de Santa Eulalia del Río; que precisamente con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada se disiparían las dudas del registrador, logrando la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, toda vez que éste ya recoge una cabida aproximada a la que resulta del certificado técnico incorporado al acta solicitando la constancia registral de la mayor cabida e inscripción de la representación gráfica; que los propietarios colindantes han sido notificado por el registrador en el curso del procedimiento y no han formulado oposición, razón suficiente para proceder a la práctica de la inscripción solicitada; que las dudas del registrador en cuanto a la celebración de operaciones de modificación de

entidades hipotecarias o ventas a terceros, dado el tiempo que media entre el levantamiento topográfico y la presentación de la documentación en el Registro, está fundada en meras sospechas infundadas, y no en los medios de calificación previstos por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; que el certificado técnico incorporado está redactado con rigor y claridad; y que el registrador, a la vista de las sucesivas calificaciones emitidas, ha incumplido la obligación de emitir una calificación global y unitaria.

Expresamente admiten su conformidad en cuanto al último defecto señalado en la nota relativo a la incongruencia de los linderos de la finca, procediendo a su rectificación. Es por ello que esta Resolución no se pronunciará en cuanto a este defecto, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

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

– En virtud de acta otorgada el día 27 de agosto de 2018, se solicita la rectificación de la cabida de la finca y consiguiente inscripción de representación gráfica respecto de la registral 933 del término de Sant Antoni de Portmany, que fue inmatriculada en el año 1.877 con una superficie de 44.029 metros cuadrados. La mayor cabida declarada asciende a 64.662 metros cuadrados, presentándose representación gráfica alternativa, y señalándose en su descripción que está ubicada en el término municipal de Sant Antoni de Portmany.

– Posteriormente, en virtud de sucesivas notas de calificación consignadas en los Hechos, y mediante acta de subsanación otorgada el día 25 de enero de 2019 se señala que la finca se encuentra también parcialmente ubicada en el término municipal de Santa Eulalia del Río.

– La finca registral se afirma corresponder con las parcelas 07054A027004200001EZ, 07046A16001100000TO y 07046A17002320000TA.

2. Delimitado en la forma indicada el objeto y alcance del presente expediente, hay que comenzar analizando el reproche procedimental y formal que formulan los recurrentes frente a la nota de calificación: afirman en su escrito de oposición que al haberse formulado calificaciones sucesivas se ha infringido la obligación del registrador de realizar una calificación unitaria y global.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario (*vid.* Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 4 de octubre de 2017 y 13 de febrero de 2019)–.

Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado

para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral, como ha sucedido en el presente caso entre las distintas notas de calificación emitidas por el registrador (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016).

Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo ha sido el acta de subsanación de 25 de enero de 2019) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución.

3. 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 expediente 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

4. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

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 con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en 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.

6. En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación –defecto primero– se basan en que, como consecuencia de la mayor cabida que pretende inscribirse, resulta que la finca, inicialmente inscrita en su totalidad como radicada en el término municipal de Sant Antoni de Portmany, se extiende ahora parcialmente al municipio colindante de Santa Eulalia del Río, perteneciente a la demarcación de otro Registro de la Propiedad, lo que podría encubrir la inmatriculación de una superficie colindante adicional (aunque ubicada en otro término municipal).

Deben entenderse justificadas las dudas de identidad declaradas por el registrador en su nota de calificación, a la vista del historial registral de la finca 933 del término de Sant Antoni de Portmany. Efectivamente, tal como afirma el recurrente, en la inscripción 1.<sup>a</sup>, datada en diciembre de 1877 se señala que la finca radica en el «distrito de San Antonio», con unos linderos personales por sus cuatro vientos, permaneciendo invariada su descripción hasta llegar a la inscripción 8.<sup>a</sup> (fecha el 13 de mayo de 1993), donde manteniendo intacta su cabida y linderos se dice hallarse situada en el «término de San Antonio Abad». Ahora bien, las alteraciones en la delimitación de los términos municipales que según el recurrente se produjeron con anterioridad a la fecha de la mencionada inscripción 8.<sup>a</sup>, no tuvieron su correlativo reflejo en el historial registral de la finca, pese al prolongado lapso temporal transcurrido desde el año 1955, fecha

afirmada por el recurrente en la que tuvo lugar la definitiva fijación de la línea de delimitación de los términos municipales (con alguna modificación puntual en el año 1963). La sustitución del sustantivo «distrito» por «término» en la descripción de la finca no puede servir de base para estimar las alegaciones de los recurrentes, habida cuenta la invariabilidad en cuanto a cabida y linderos, que se prolongó durante más de 100 años.

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.

Todo ello, 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, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada, extremo ratificado por la ausencia de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, tomando como referencia la porción de 12.935 metros cuadrados que en el acta calificada se afirma estar ubicada en el término de Santa Eulalia del Río, por lo que el recurso debe ser desestimado en cuanto a este punto.

Y sin que constituya fundamento alguno en favor de la pretensión del recurrente la circunstancia de que en el historial registral de la finca 933 del término de Sant Antoni de Portmany conste lo siguiente: «que “hallándose el título en el Registro y comprobado el error sufrido en la precedente inscripción, se extiende el presente asiento de rectificación para hacer constar: que en su línea primera de este folio recto después de las palabras “inscripción 9.ª” se han omitido las siguientes: “del que resulta que según reciente medición tiene una cabida de sesenta y cuatro mil seiscientos sesenta y dos metros cuadrados” y en su línea sexta de este folio vuelto después de la palabra “mitad” se han omitido las siguientes: “únicamente sobre la superficie inscrita, suspendiéndose la del exceso de veinte mil seiscientos treinta y tres metros cuadrados que el título le atribuye por no acreditarse por alguno de los medios de los arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria», pues con independencia de la procedencia de su reflejo en el asiento respectivo, resulta evidente que la mayor cabida que ahora pretende inscribirse, a través de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, nunca ha tenido acceso al Registro.

Del mismo modo, tampoco puede ser tenida en cuenta, a efectos de la resolución de este expediente, la documentación aportada junto al escrito de recurso y que pretende servir de base a los argumentos del recurrente, pues debe recordarse que no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados al registrador en el momento de calificación de los títulos sujetos a inscripción (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Por todos los motivos que anteceden, el recurso no puede estimarse.

7. Sin perjuicio de lo dicho en el anterior fundamento, no pueden entenderse justificadas las dudas de identidad del registrador basadas en el lapso comprendido entre la expedición de la certificación técnica acreditativa de la cabida de la finca y la presentación del acta solicitando la rectificación registral, pues el mero transcurso del tiempo no implica la práctica de segregaciones o ventas a terceros, máxime si se tiene en cuenta el historial registral de la finca en cuestión, en la que ha existido una venta sujeta a condición suspensiva, que no llegó a perfeccionarse finalmente por falta de cumplimiento del evento al que se sometió y que justifica, por sí sola, la distancia temporal existente entre el levantamiento topográfico y la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa.

Tampoco puede admitirse que el certificado del técnico adolezca de imprecisión o de falta de claridad y certeza, al utilizar la expresión «parece corresponder» con ciertas

referencias catastrales. Y ello considerando que la delimitación gráfica de la finca resultante de dicho certificado no es totalmente coincidente con la catastral, por lo que la supuesta imprecisión no es tal, sino que es coherente con la solicitud del interesado, al pretenderse precisamente la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora atribuida por las leyes al registrador de la Propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

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, 16 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.