

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9062** *Resolución de 17 de junio de 2020, 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 Castellón de la Plana n.º 3, por la que se suspende la inscripción de acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J.L.T. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana número 3, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende la inscripción de acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada en Castellón de la Plana el día 2 de marzo de 2018, ante el notario don José María Salgado Vallvey, número 120 de protocolo, los titulares de la finca registral 7.650 del término de Borriol requieren el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluye mediante acta autorizada por el mismo notario el día 29 de mayo de 2018, número 330 de protocolo.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

– Acta de requerimiento para la rectificación de superficie del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, autorizada en Castellón de la Plana el día dos de marzo de dos mil dieciocho por el Notario don José María Salgado Vallvey, protocolo número 120 que fue presentada telemáticamente el día siete de marzo de dos mil dieciocho, causando el asiento 913 del diario 86, de la que se expidió la preceptiva certificación de dominio y cargas, y de la que ahora se acompaña copia autorizada en papel,

– Junto con acta de conclusión de expediente de dominio para la rectificación por exceso de cabida, autorizado por el Notario de Castellón de la Plana don José-María Salgado Vallvey, con fecha veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, protocolo 330.

– Acompañado además con acta complementaria autorizada en Castellón de la Plana a quince de marzo de dos mil diecinueve, por el mismo Notario, don José María Salgado Vallvey, protocolo 192, por la que se completan las notificaciones efectuadas a colindantes y posibles interesados.

(...)

## Fundamentos de Derecho:

En relación con las advertencias hechas en la certificación expedida en su día conforme a la regla tercera del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y a la vista de una nueva herramienta como es el mapa topográfico de parcelas catastrales antiguas de Borriol, de la que en el momento de expedición de dicha certificación no se disponía, y que ahora completa la información para el estudio y calificación del caso que nos ocupa, afianzando las dudas que motivaron dichas advertencias, se deniega la inscripción del exceso de cabida solicitado ya que puede concluirse que la parcela Catastral actual no se corresponde con la finca registral y con la configuración catastral vigente en el año dos mil tres, al tiempo de practicar la inmatriculación de dicha finca, por lo que se han debido realizar con posterioridad operaciones de modificación de entidades hipotecarias –segregaciones, agrupaciones...etc.– que han tenido acceso al Catastro, pero NO al Registro, debiendo inscribirse dichas operaciones de modificación hipotecaria con los requisitos legales y exigencias fiscales correspondientes, art. 9, 199 y 201.3 LH y RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 10 y 16 de mayo de 2005, 24 de junio de 2005, 3 de enero de 2006, 29 de abril de 2006, y 1 de julio de 2006, 3-10-2007, 19-2-2008, 16-4-2008, 12-5-2008, 3-12-2012, 14-7-2014, 15 y 21-3-2016, 19-7-2016, 3 y 10-10-2016, 26-1-2017, 26-1-2017, 2-2-2017, 15-6-2017, 27-7-2017, 19-10-2017, 21-11-2017, 16-5-2018, 18-10-2018, 5 Y 20-12-2018, y 16-1-2019, entre otras.

Como ha dicho reiteradamente el Centro Directivo, la registración de un exceso de cabida *stricto sensu* sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originales registrados, pero fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será, previa justificación de su adquisición, la previa inmatriculación de esa superficie colindante.

Conforme a la doctrina de la indicada DGRN, no ha de tener acceso al Registro de la Propiedad la constatación de todo exceso de cabida siempre que existan dudas fundadas para el Registrador sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, dudas que están justificadas en el presente caso dado que:

La finca 7650 de Borriol, ingresó en este Registro por inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el día dieciocho de octubre de dos mil tres, según su inscripción 1.<sup>a</sup>, en la que consta que según informe, el cual fue debidamente archivado en el legajo correspondiente de esta oficina, expedido el veintidós de julio de dos mil tres, por doña R. A. C. E., Encargada de Servicios Agrarios del Ayuntamiento de Borriol-Castellón, realizadas las comprobaciones pertinentes la parcela 55 del polígono 45, partida (...), del Antiguo Catastro de Rústicas, se correspondía con la parcela, polígono y partida que constan en la descripción de esa finca con la que fue inmatriculada, con una superficie de treinta y ocho áreas sesenta y seis centiáreas matorral, en partida (...) y lindante por el Norte, Sur y Oeste con G. R. A. y por el Este con C. S., I. L. P., E. P. L. y J. R. C., y haciendo constar que la finca actualmente se correspondía con la parcela 328 del polígono 3, referencia 12031A003003280000PW.

En el acta de requerimiento relacionada al principio de esta nota se acompañó certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida el día dos de marzo de dos mil dieciocho, de la misma parcela 328 del polígono 3 de rústica de Borriol, en la que la que figura una superficie de cinco mil ochocientos noventa y siete metros cuadrados, quedando unida al último acta, el acta complementaria, certificación actualizada de fecha seis de mayo de dos mil diecinueve de la que resulta la misma superficie, que respecto

de la superficie registral, supone un exceso de cabida de dos mil treinta y un metros cuadrados, y cuyos linderos se actualizan conforme al Catastro.

Consultada la página web de la Dirección General del Catastro, se pudo constatar que de los antecedentes físico-económicos en el Catastro del inmueble interesado, del expediente 48997,12/3, del Tipo recurso rústica –jurídico–, resulta que desde el día veinte de octubre de dos mil tres, ha sido alterada la superficie catastral de la parcela, modificando su superficie de tres mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados –superficie que consta inscrita en este Registro–, a cinco mil ochocientos noventa y siete metros cuadrados –superficie catastral actual de la parcela–, lo cual además, vistos los antecedentes gráfico catastrales, implicó también un cambio en la forma y perimetría de la parcela, observándose otras alteraciones y modificaciones catastrales anteriores también.

Actualmente, como se ha dicho al principio de esta nota, esta oficina cuenta con una nueva herramienta, al tener archivadas digitalmente las pañoletas del mapa topográfico de las parcelas catastrales antiguas de Borriol, –adjunto copia de la pañoleta correspondiente al antiguo polígono 45–, con lo cual se ha podido visualizar la forma y perimetría de aquella parcela 55 del polígono 45 de Borriol con la que según el informe de equivalencias referido se correspondía a fecha del informe, veintidós de julio de dos mil tres, la parcela 328 del polígono 3 de Borriol. En esa fecha y vistos los antecedentes gráficos del Catastro se observa una identidad aparente con las parcelas, la cual se ha desvirtuado y perdido con la alteración catastral posterior de la que resulta la actual parcela catastral 328 del polígono 3.

Del estudio de los linderos de esta finca, y teniendo también en cuenta las parcelas catastrales antiguas que colindaban con la parcela 55 del polígono 45, resulta lo siguiente:

– Según consta en el Registro, por el Norte, Sur y Oeste, linda con G. R. A., y por el Este con C. S., I. L. P., E. P. L. y J. R. C., y según el Catastro linda al Norte y al Oeste, con la Parcela 18 de J. M. R. R. y al este y al sur, con la parcela 3 de “Lafargeholcim España, S.A.”

– De las búsquedas efectuadas respecto a la sucesión de linderos y la localización de fincas colindantes inscritas en el Registro, se observó que don G. R. A. fue titular de la finca 3036 de Borriol, según resulta de su inscripción 1.<sup>a</sup>, pasando posteriormente por herencia a ser titular su hija doña R. R. R., casada con don H. R. E., y habiendo accedido por inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria el catorce de octubre de mil novecientos setenta y ocho, a favor de la Compañía General de Asfalto y Portland Asland S.A., con una cabida de una hectárea veinte áreas, constando actualmente inscrita a favor de la mercantil “Lafarge Asland S.A.”, y lindante en parte por el este con V. T. M., que fue titular en su día de la finca 7650 de Borriol que nos ocupa.

– En cuanto a los colindantes según Catastro se advirtió que la parcela 18 del polígono 3, referencia catastral 12031A003000180000PL consta inscrita con el número 7683 de Borriol, de la cual según el certificado catastral aportado es titular catastral don J. M. R. R., y tiene una superficie gráfica actual de seis mil quinientos treinta y cuatro metros cuadrados. Dicha finca 7683 de Borriol consta inscrita con una cabida de dos mil tres con una cabida de cinco mil novecientos ochenta y tres metros cuadrados y fue inmatriculada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria el diez de diciembre de dos mil tres a favor de don F. G. O. y doña L. P. S., que adquirieron el pleno dominio con carácter ganancial y por título de Compraventa efectuada a don J. M. R. R., quien a su vez la había adquirido por herencia indocumentada de su madre doña R. R. P.

– En cuanto a la parcela 3 del polígono 3, referencia catastral 12031A003000030000PE, que según el Catastro es titularidad de Lafargeholcim España S.A. con N CIF: A08000424, y con una superficie gráfica de noventa y cinco mil trescientos un metros cuadrados, no figura en el Registro finca alguna que coincida con dicha descripción y que tenga relacionada dicha referencia catastral. Si bien lo anterior de las búsquedas en los índices del Registro resulta que la mercantil Lafarge-Asland S.A., con C.I.F(...), tiene inscritas a su favor diversas fincas,

algunas según su descripción situadas en el paraje (...), y que podrían corresponderse o al menos formar parte de dicha parcela catastral. Además, con los nuevos datos con los que cuenta esta oficina se observa que constan entre dichas fincas propiedad de la citada mercantil:

- la registral 4093 de Borriol, la cual se formó por agrupación de la finca 4092 de Borriol, que se correspondía con la parcela 53 del polígono 45 antiguo de Borriol y la finca 4091 de Borriol, esta última a su vez formada también por agrupación de la finca 4090 de Borriol, que en su día fue titularidad del Estado, por deudas de don E. P. L., y la finca 2471 de Borriol, identificada ésta última con la parcela 52 del polígono 45;

- la finca 4095 de Borriol, formada también por agrupación de la finca 4094 de Borriol, de la que también fue titular el Estado y la 2472 de Borriol, está identificada con la antigua parcela 46 del polígono 45.

- también consta la registral 4348 de Borriol, de la que fue en su día titular don I. L. P., otro de los titulares registrales descritos en la finca 7650 de Borriol, que se identifica con la parcela 59 del polígono 45,

- y la finca 4346 de Borriol, identificada con la parcela 58 del polígono 45, que en su descripción consta que linda por el Norte con la parcela 60 del polígono 45 de C. S., otro de los titulares descritos en los lindes de la finca 7650 de Borriol, observándose en el topográfico que la parcela 60 también colindaba con la 55 del polígono 45.

De todo lo anterior se puede deducir que se han realizado diversas operaciones de modificación de entidades hipotecarias en dicha zona, confirmado además por el cambio tan drástico respecto a la forma,imetría y superficie de la parcela 328 del polígono 3 consecuencia de un expediente catastral, de ahí la conclusión expuesta al principio de esta nota de que la parcela Catastral 328 del polígono 3 actual no se corresponde con la finca registral y con la configuración catastral vigente en el año dos mil tres, al tiempo de practicar la inmatriculación de la finca 7650 de Borriol, por lo que se han debido realizar con posterioridad operaciones de modificación de entidades hipotecarias – segregaciones, agrupaciones...etc.– que han tenido acceso al Catastro, pero no al Registro, debiendo inscribirse dichas operaciones de modificación hipotecaria con los requisitos legales y exigencias fiscales correspondientes.

Contra la presente calificación cabe... [oferta de recursos] Castellón de la Plana a 10 de febrero de 2020. La Registradora: Cristina Martínez Ruiz.»

### III

Don J. L. T., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 9 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «1. Dice la nota de calificación recurrida que «la parcela Catastral actual no se corresponde con la finca registral y con la configuración catastral vigente en el año 2003, al tiempo de practicar la inmatriculación de dicha finca», «la finca 7650 de Borriol ingresó en este Registro por inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria el día dieciocho de octubre de dos mil tres ..... con una superficie de treinta y ocho áreas sesenta y seis centiáreas matorral en la partida (...) y lindante .....».

Esta afirmación debe no obstante ser matizada con arreglo a los antecedentes en Catastro del inmueble y sus datos físico económicos que se adjuntan.

La finca 7650, equivalente a la parcela 328 del polígono 3 de Borriol, referencia catastral 12031A003003280000PW, constaba catastrada desde el 14-03-1997 hasta el 22-10-2002 (fecha de constancia en Catastro) con una superficie de 4986 metros cuadrados (en la realidad física tenía ya cerca de 6000). Debido a un procedimiento de alteración de datos catastrales iniciado por la modificación física y catastral de la parcela 3 colindante que produjo solapes que debían ser corregidos, constó catastrada desde el 18-09-2002 hasta el 05-09-2003 con 3866 metros cuadrados, que en realidad nunca ha tenido, debido a los distintos solapes apuntados. El cinco de septiembre de 2003 queda definitivamente configurada la cabida de la finca en cincuenta y ocho

áreas noventa y siete centiáreas (5.897,38 metros cuadrados). La fecha de constancia en Catastro se retrasa al 20-10-2003. Se aportan antecedentes catastrales y cartografía de la parcela cuya cabida ya no ha sido modificada hasta el día de hoy.

Queda pues probado por Catastro que la cabida de la finca antes de la inmatriculación era ya coincidente con la solicitada en el expediente objeto del presente recurso. Si la calificación de la inmatriculación se produce no el dieciocho, sino el veintiuno de octubre, la finca ya tendría en Registro la cabida real de 5897 metros cuadrados. Lo mismo sucedería si la fecha de constancia en Catastro hubiera sido no el veinte, sino el diecisiete de octubre, dado que la medición definitiva es de 05-09-2003.

Así pues, la doctrina de la DGRN citada en la nota de calificación queda cumplida para el registro del presente exceso de cabida, dado que el mismo se configura como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, resultando indubitado que con la rectificación pretendida no se altera la realidad física exterior de la finca, 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 originales registrales (Norte, Sur y Oeste D. G. R., hoy F. G. y L. P.; Este C. S., I. L., E. P. y J. R., hoy Lafargeholm España SL o Lafarge Asland SL).

2. Dice también la nota de calificación que sobre la finca registral 7650 de Barrial y con posterioridad a su inmatriculación "se han debido realizar operaciones de modificación de entidades hipotecarias—segregaciones, agrupaciones...etc.—que han tenido acceso al Catastro pero no al Registro, debiendo inscribirse dichas operaciones de modificación hipotecaria con los requisitos legales y exigencias fiscales correspondientes". Esta afirmación resulta absurda por cuanto la finca —como ha quedado acreditado— ya tenía en Catastro antes de la inmatriculación la cabida que hoy se pretende registrar y además porque del historial registral resultan tres transmisiones por herencia, sin salir la finca del patrimonio familiar de los titulares registrales y catastrales y sin realizar más operaciones jurídicas que las propias sucesiones hereditarias.

3. Afirma también la nota de calificación que las dudas para el registro del expediente para rectificar la descripción, superficie y linderos de la finca registral se afianzan "En relación con las advertencias hechas en la certificación expedida en su día conforme a la regla tercera del artículo 203 de la Ley Hipotecaria". La citada certificación, expedida por el Registro en fecha 27-03-2018, dice en su apartado 5. "Que puede afirmarse igualmente, que no existen dudas sobre la modificación solicitada, en cuanto a la coincidencia total o parcial de la finca con otra u otras de dominio público, ni con otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas, una vez consultada la información territorial asociada y las bases gráficas auxiliares".

El hecho de no tener dudas sobre la modificación solicitada en los términos certificados, es lo que motiva a esta parte recurrente a continuar con el expediente para el registro de la finca conforme a la realidad física de la misma y la asunción del coste que el mismo conlleva.

La nota afirma que el afianzamiento de las dudas lo es "a la vista de una nueva herramienta como es el mapa topográfico de parcelas antiguas catastrales de Borriol, de la que en el momento de expedición de dicha certificación no se disponía, y que ahora completa el estudio y la calificación del caso que nos ocupa", acompañando un plano sin identificar su fecha, tanto de expedición como del momento histórico reflejado en el mismo, y sin identificar tampoco su autoría a través del órgano, autoridad o administración competente, poniendo en duda la autenticidad y oficialidad del mismo.

Entiende esta parte recurrente que si dicho plano se corresponde con algún avance catastral o con el Antiguo Catastro de Rústica y es la base de la calificación recurrida, ésta supone una involución y retroceso respecto de la tecnología actual aplicada a la medición y planificación tecno-métrica moderna. De la pañoleta aportada correspondiente al antiguo polígono 45, hoy 3 de Borriol no existe ninguna coincidencia con el Catastro actual, no sólo de la parcela 55 marcada en el plano sino de la totalidad del resto de las parcelas de dicho polígono, con lo cual, si sólo se tiene en cuenta dicho



plano y se ignoran los medios de prueba que otorgan los planos actuales del Catastro, cuyos datos tienen presunción de certeza sobre las circunstancias físicas de las fincas (art.3 Ley del Catastro Inmobiliario), se produce el efecto contrario al perseguido por el legislador a través de la Ley 13/2015 de 13 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario. En resumen, la concordancia entre Registro y Catastro sería imposible de conseguir y haría inútil la nueva legislación.

4. Por último, la nota de calificación hace un estudio de las parcelas catastrales y fincas registrales colindantes y deduce que "se han realizado diversas operaciones de modificación de entidades hipotecarias en dicha zona". Como ha quedado antes expuesto y así consta en la descripción de los lindes catastrales y registrales antiguos y actuales, la finca 7650, al Norte, Sur y Oeste sólo ha lindado y linda en la actualidad con una finca registral y una sola parcela catastral. El titular antiguo y actual, tanto catastral como registral han sido debidamente notificados tal y como consta en la documentación pública objeto del expediente de rectificación. Ninguno de ellos ha formulado oposición por lo que han quedado cumplidas las exigencias de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria.

Lo mismo cabe decir respecto de los colindantes del lindero Este, ninguno de los colindantes antiguos o actuales, catastrales o registrales ha formulado oposición a las notificaciones efectuadas para el registro del expediente. En este lindero sí parece claro que las antiguas parcelas catastrales y fincas registrales han sido adquiridas y agrupadas por la mercantil LafargeHolcim o Lafarge-Asland SL. El hecho de que la modificación hipotecaria realizada haya accedido o no al Registro es irrelevante para la resolución del presente recurso y en ningún caso puede suponer un obstáculo para la pretensión de esta parte recurrente, máxime cuando la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene carácter voluntario conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria.»

#### IV

La registradora de la propiedad de Castellón de la Plana número 3, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo de 2016, 21 de abril de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 20 de diciembre de 2016, 1 de junio de 2017, 27 de octubre de 2017, 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero de 2018, 1 de agosto de 2018, 30 de abril de 2019, 26 de junio de 2019 y 4 de diciembre de 2019.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

La registradora, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente. Tales dudas, se basan en que falta correspondencia a juicio de la registradora entre la finca registral y la representación gráfica aportada, considerando que se ha alterado la configuración catastral vigente en el año dos mil tres, al tiempo de practicar la inmatriculación de dicha finca, modificando la superficie, forma y perímetro de la parcela, por lo que estima que se han debido realizar con posterioridad operaciones de modificación de entidades hipotecarias –segregaciones, agrupaciones...etc.– que han tenido acceso al Catastro, pero no al Registro, debiendo inscribirse dichas operaciones de modificación hipotecaria con los requisitos legales y exigencias fiscales correspondientes.

El interesado recurre alegando, en síntesis, que se han efectuado diversas alteraciones catastrales motivados por la alteración física de la parcela colindante que produjo solapes que debieron corregirse, y que al tiempo de practicar la inmatriculación ya se había modificado el Catastro; que no puede hablarse de operaciones no documentadas que no han accedido al registro porque la finca no ha salido del patrimonio familiar; que en la certificación expedida al inicio del expediente se afirmó que no existían dudas de coincidencia con otras fincas inmatriculadas o dominio público; y que los titulares de fincas colindantes han sido notificados y no han formulado oposición.

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

– Se pretende la rectificación descriptiva de la finca registral 7.650 de Borriol, que consta inscrita con una superficie de treinta y ocho áreas, sesenta y seis centiáreas.

– Dicha superficie resulta de la inscripción primera de inmatriculación practicada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el 18 de octubre de 2003, en virtud de escritura pública de herencia autorizada el 9 de abril de 2003.

– Según el acta y la representación gráfica catastral actualizada, la nueva superficie de la finca es de 5.897 metros cuadrados.

– De los antecedentes catastrales de la citada parcela catastral resultan alteraciones en la configuración física (superficie y forma perimetral) de la finca realizadas el 6 de septiembre de 2003, por tanto, con posterioridad a la fecha del título inmatriculador.

– Al comenzar el expediente de rectificación se expidió la preceptiva certificación registral por registradora distinta a la que emite la calificación. En dicha certificación se advierte la existencia de alteraciones catastrales en los siguientes términos: «Consultada la página web de la Dirección General del Catastro, se ha podido constatar que de los antecedentes físico-económicos en el Catastro del inmueble interesado, del expediente 48997,12/3, del Tipo recurso rústica –jurídico–, resulta que desde el día veinte de octubre de dos mil tres, ha sido alterada la superficie catastral de la parcela, modificando su superficie de tres mil ochocientos sesenta y seis metros cuadrados –superficie que consta inscrita en este Registro–, a cinco mil ochocientos noventa y siete metros cuadrados –superficie catastral actual de la parcela–, observándose otras alteraciones y modificaciones catastrales anteriores también».

2. 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 expediente 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, entre otras muchas, 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. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b, 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

4. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan, esencialmente, en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica del Catastro unido al análisis de las modificaciones en los linderos, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional



colindante, modificando el perímetro de la finca registral, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria.

Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, 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 los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador. Esto no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por la registradora de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

A lo que cabe añadir que en este caso resulta indudable que se ha efectuado una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca que constaba en el título inmatriculador y que accedió al Registro con descripción totalmente coincidente a la que figuraba en el Catastro (según dicho título inscrito), conforme a lo que prescribía el artículo 53 siete de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre; lo cual justifica las dudas expuestas pormenorizadamente en la calificación.

5. No obstante, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

Sin embargo, ello no sucede en el caso que nos ocupa, ya que las advertencias puestas de manifiesto en la certificación y en las que se basa la calificación, no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan los trámites de notificación previstos en el artículo 203 en relación con el 201 de la Ley Hipotecaria, sin que se añada prueba, averiguación o dato objetivo alguno.

Así, en primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en la medición originaria de la finca, dando lugar a las alteraciones catastrales que se advierten en la certificación.

En segundo lugar, tampoco se hace referencia a los antecedentes catastrales de los que resulta la alteración total del perímetro de la finca, poniendo de manifiesto una modificación de la realidad física, sin que haya quedado acreditado que la diferencia de superficie ya estuviera incluida en la finca registral según los títulos inmatriculadores que accedieron al Registro, descartando la adición de terreno colindante.

6. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En el caso de este recurso el recurrente alega que la certificación expedida al comienzo del expediente expresaba la ausencia de dudas de coincidencia con otras fincas inmatriculadas o con el dominio público. En efecto, la certificación contiene dicha afirmación, conforme a las prescripciones de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, aunque también figura la advertencia expresa referida a la existencia de alteraciones catastrales.

Debe destacarse en este punto que el notario, a través de una simple consulta a la Sede Electrónica del Catastro, tiene acceso a dichos antecedentes catastrales a los que se refiere la certificación expedida, pudiendo fácilmente conocerlos a los efectos de poder practicar las diligencias oportunas dirigidas a resolver en el acta la cuestión planteada en la certificación. A pesar de ello, en el caso de este recurso, las alteraciones catastrales aludidas en la certificación no fueron siquiera referidas en ningún punto del acta, en cuya tramitación no se mencionan ni, en consecuencia, se realiza ninguna actuación relativa a las mismas. Al contrario, consta en el acta que a la vista de la certificación «no resultan obstáculos para la proseguir con la tramitación de este expediente».

Además, en el presente caso debe analizarse la circunstancia de que la certificación ha sido expedida por una registradora diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo. A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general que impide al registrador oponer dudas de identidad a la conclusión del expediente si no se expresaron en la certificación, aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada.

En el caso que nos ocupa no se practicó tal anotación preventiva y la circunstancia de hecho en la que se basan las dudas figuraba en la certificación (expedida por una registradora distinta), sin haber sido aclarada durante la tramitación, todo lo cual justifica la posibilidad de expresar dudas de identidad al tiempo de la conclusión del expediente.

7. En cuanto a las alegaciones del interesado, como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 26 de junio y 4 de diciembre de 2019), si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos; ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas.

Por otra parte, la alegación relativa a que la finca al tiempo de la inmatriculación ya tenía una nueva configuración catastral, no puede admitirse. Conforme a la normativa vigente al tiempo de practicarse la inmatriculación, ésta se practicó en virtud de un título en el que la descripción debía ser totalmente coincidente con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al mismo (cfr. artículo 53 siete de la Ley 13/1996 y artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario). Debe destacarse en este punto que el título inmatriculador tiene fecha de abril de 2003, resultando que la modificación que invoca el interesado como coincidente con la actual configuración física de la finca se efectuó en septiembre de 2003. Por tanto, estas alteraciones posteriores que no formaron parte de la documentación presentada a inscripción quedaban fuera del ámbito de la calificación del registrador. Y ello, a diferencia de lo que sucede en las inmatriculaciones tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio, pues actualmente la representación gráfica de la finca debe inscribirse preceptivamente y el registrador debe tomar la misma directamente de la Sede Electrónica del Catastro, siendo, por tanto, la vigente al practicar la inscripción.

Por otra parte, no alteran las anteriores conclusiones las manifestaciones sobre las causas que pudieron originar la alteración catastral que se vierten en el escrito de recurso, ya que, con independencia de cuáles fueran tales causas, queda acreditado que

la configuración física, perimetral y superficial, de la finca en el título inmatriculador que accedió al Registro, fue modificada con posterioridad. Por tanto, la configuración física que accedió al Registro es la que resultaba del título inmatriculador y la certificación catastral incorporada al mismo (totalmente coincidente con la descripción de la finca en el título, como objeto de derechos), siendo necesaria una nueva titulación material que sirva de soporte jurídico a la modificación perimetral que ahora se pretende, ya que el expediente para la rectificación de descripción no ampara actos o negocios no documentados.

Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 17 de junio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.