

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4574 *Resolución de 29 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cieza n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca, por tratarse de una determinación de resto, sin expresión de sus linderos.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca, por tratarse de una determinación de resto, sin expresión de sus linderos.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de septiembre de 1984 ante el notario de Cieza, don Ramón Alarcón Cánovas, con el número 864 de protocolo, doña J. T. Y. vendió a doña M. L. E., que compraba y adquiría, la finca registral número 4.536 de Cieza, junto con otra finca registral. Dicha finca se describía como: Rústica, «trozo de terreno en partido (...) tierra de riego de (...)» de cabida 50 áreas y 31 centiáreas, que linda al norte con don R. C. M., al este con doña D. M. M., al sur con acequia y al oeste con herederos de don R. C. M.

II

Presentada el día 11 de septiembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cieza número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, es decir, copia autorizada de una escritura otorgada en Cieza, el día veintinueve de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ante su Notario, don Ramón Alarcón Cánovas, número ochocientos sesenta y cuatro de su protocolo, que ha sido presentado el día once de septiembre de dos mil veintitrés, causando el asiento de presentación número 567 del Diario 122, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado, con fecha de hoy, inscripción de compraventa de la finca registral (...)

Se advierte que la descripción de la finca se ha practicado con la descripción registral, tal y como consta en la nota simple informativa que se acompaña.

Se extiende nota simple informativa en hoja aparte, relativa al dominio y estado de cargas de la finca.

En cuanto a la finca registral 4.536 de Cieza, se suspende la práctica de las operaciones registrales solicitadas en base a los siguientes

Hechos.

Primero. La citada finca se describe en el título que antecede como un trozo de tierra riego de la balsa de (...) de cabida cincuenta áreas, treinta y una centiáreas...

Segundo. Aludida descripción se corresponde con la que figura en su inscripción 1.^a, si bien, según nota extendida a su margen en fecha veinticinco de abril de

mil novecientos sesenta y siete, se le segregó una superficie de treinta y nueve centiáreas, que pasaron a formar la finca número 11.530 de este Registro.

Tercero. En consecuencia, registralmente, la finca 4.536 de Cieza es un resto del que no constan sus linderos.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Se solicita la rectificación de la descripción dada a la repetida finca en el título que antecede y, consiguientemente, la determinación del resto, con expresión de sus linderos; ello, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1.963 declaró que cuando se autoricen títulos después de cualquier modificación sufrida en la extensión o linderos de los inmuebles, ya se acepten los datos facilitados por las partes, ya se recojan de otros documentos, deberán actualizarse las descripciones con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica y los pronunciamientos registrales.

En el mismo sentido, y en cuanto a los requisitos de dicha determinación de resto tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, puede verse la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy llamada de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 24 de octubre de 2016.

La presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación negativa cabe (...)

El Registrador (firma ilegible) Fdo. D. Jesús Díaz Martínez Cieza, a veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés».

III

Don F. L. L., como mandatario de su hija y titular registral, doña M. L. E., presentó escrito, de fecha 30 de octubre de 2023, en el que formulaba las siguientes alegaciones:

«1.^a En la escritura de compraventa de 29 de septiembre de 1984 (compra de la parcela por la Sra. L. E. a la Sra. T. Y.), constan unos linderos de esta finca que eran los existentes desde inicios del pasado siglo XX y que por una mala praxis notarial no se actualizaron al momento la firma e inscribirla como heredada de su madre el 7 de agosto de 1943. De esos iniciales linderos, sólo existe como inalterado, desde hace más de un siglo, el que se refiere a su viento Suroeste, esto es, la Acequia (...)

2.^a Como consecuencia de la citada herencia, la finca a que nos referimos, desde el año 1943, está inscrita en este Registro, a favor de la Sra. T.: Al tomo 140, libro 34, folio 225, finca 4.536, inscripción [sic] 1.^a Como así se hace constar en la escritura aportada, en la venta a favor de la Sra. L.

3.^a Tras la compra del año 1984, el Sr. L., como mandatario de su hija, hizo las gestiones oportunas en el Catastro a los futuros efectos de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). El Catastro no advirtió que intervino como mandatario de su hija y en ese error o confusión le consideró como propietario de la parcela. Este lapsus es inoperante a los efectos de este escrito. Es obvio que la única propietaria es la Sra. L. E. Aunque el Sr. L. figura como propietario de otras fincas en ese polígono 40. De ahí la confusión.

4.^a Los linderos de esta finca, al momento de aquella inscripción catastral, eran los existentes antes de 1943. En el año 1984 eran los que se reflejan en la certificación catastral (...) y cuyas coordenadas pueden ser obtenidas en esas oficinas. Esos linderos durante decenios han permanecido sin cambiar catastralmente. Pero los vecinos colindantes sí que han cambiado durante tan largo espacio de tiempo.

5.^a Tan es así, que actualmente los verdaderos colindantes, en parte coincidentes con los que actualmente figuran en el Catastro y teniendo en cuenta las alteraciones por la Urbanización (...), también colindante con nuestra parcela, ahora los linderos son los siguientes:

Norte: M. G. C. G.; y calles (...) (de la vecina urbanización [...]).
Sur: J. M. S. (fallecido hace años, hoy sus hijos).
Este: J. P. P. y hermanos M. O.
Sur y oeste: Acequia (...)

Tras las últimas modificaciones urbanísticas municipales y el PGOU de 2008, nuestra finca se ha visto afectada en su naturaleza y descripción. Así nuestra propiedad consta de una parte de matorral improductivo cuya referencia catastral es: 300190A40000500000TX, con una extensión de 3.270 m². Una parcela urbana con fachada a la calle (...) de 106 m²., referencia catastral 7746101XH3374F0001SE. Otra, de la naturaleza, fachada a la calle (...) de 90 m², con referencia catastral 7746102XH3374F0001ZE (estas dos últimas parcelas están incluidas en la Urbanización [...]). El resto de 1565 m², hasta completar los 5031 m² que figuran en la escritura de compra, corresponden a espacios de finca que nos han ocupado por las calles de la Urbanización (...) (calles [...] y otra de futura apertura). Al día de hoy estos metros están pendientes de un reparto de cargas y beneficios, sin estar constituida la Junta de Compensación,

6.^a Se acompaña, asimismo, un documento (...), en el que se aprecia la totalidad de la primitiva finca de 5.031 m², comprada en el año 1984. Las dos parcelas urbanas, dentro de la Urbanización, con fachadas a las calles (...) Y marcada en rojo, el resto de la finca que ha sido ocupada por la [sic] citadas calles y de nueva apertura.

7.^a Entendemos que, con el contenido de este escrito, queda suficientemente cumplimentada la Calificación Registral sobre "la rectificación de la descripción dada a la repetida finca en el título que antecede y, consiguientemente, la determinación del resto, con expresión de sus linderos". Advertimos que doña J. T. Y. falleció hace más de treinta años.

8.^a Por todo ello, la vista de lo expuesto, queda acreditada la observancia de la normativa aplicable, en particular de los artículos 9, 323, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; así como del 42 y 51 de su Reglamento y demás Resoluciones de la D.G.R.N.

9.^a En cualquier caso, los firmantes de este escrito, estamos a disposición de colaborar con el Sr. Registrador para aclarar cualquier duda o cuestión conducente a la correcta inscripción de la finca de referencia».

El registrador de la Propiedad, mediante escrito de fecha 31 de octubre de 2023, se ratificó en el defecto señalado en la nota de calificación por no haberse subsanado con dichas alegaciones y por no ser la formulación de alegaciones el cauce adecuado para su subsanación.

Contra la nota de calificación, doña M. L. E. interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1.º El día 29 de septiembre de 1984 compré a la Ilma. Sra. Doña J. T. Y., dos fincas en esta localidad (...) En esta escritura aparecen los linderos de estas dos parcelas.

Con respecto a la señalada como 1.^a en dicha escritura, los linderos Este, Sur y Oeste son accidentes naturales, inalterados desde siempre; el lindero Norte: Herederos de don M. P. C., era un propietario existente hace un centenar de años, esa vecindad pasó a ser de J. M. S. y desde hace varios lustros, a día de hoy, es de sus hijos. Esta parcela ha sido inscrita, sin problema alguno, como 4.^a inscripción, finca 2.089, y demás datos que constan en el sello a su margen. No es objeto de este recurso.

2.º Sí es objeto de este recurso, la negativa de inscripción de la parcela de mi escritura, esto es, la finca 4.536, que aparece inscrita a favor de la Sra. T. Y., la vendedora, al tomo 140, libro 34, folio 225, inscripción 1.ª En su descripción todos los propietarios colindantes (salvo el que se refiere a la Acequia [...]) son personas desaparecidas a principios del pasado siglo.

3.º La negativa del Sr. Registrador a inscribir esta finca a mi favor es la de pedir en sus Fundamentos de Derecho: “Se solicita la rectificación de la descripción dada a la repetida finca en el título que antecede, consiguientemente, la determinación del resto, con expresión de sus linderos”.

4.º Tanto la Sra. T. Y., que falleció el día 23 de agosto de 1996, (he pedido un certificado de defunción que aportaré –de ser necesario– cuando se me entregue). También el notario Sr. Alarcón Cánovas, otorgante de la escritura de compraventa, ha fallecido. Estas personas no pueden rectificar, en una nueva escritura, los viejos linderos de la parcela, por la obiedad de sus fallecimientos.

5.º El pasado 30 de octubre, presenté un escrito al Sr. Registrador (...) en el que le alegaba y rectificaba los linderos de esta parcela, hasta el día de hoy, También le incluía una Certificación catastral, con otros linderos obsoletos. Y las “determinaciones” actuales de esta parcela, habida cuenta los cambios urbanísticos habidos en los últimos años, con expresión detallada, que coinciden con los metros vendidos, de terrenos urbanos, rústicos y calles aledañas, según el PGOU, de esta Ciudad del año 2008.

6.º A la vista de que el perentorio plazo para la interposición de este recurso llega a su término y por el Registro no se me ofrece solución a mi petición, me veo en la necesidad de interponer este recurso dentro del preciso término establecido. Pues he hecho todo lo posible, a mi alcance, para hacer las rectificaciones pedidas en la Calificación registral 122/2023.

7.º Transcribo parte del contenido de citado escrito (...):

“Los linderos de esta finca, al momento de aquella inscripción catastral, eran los existentes antes de 1943. En el año 1984 eran los que se reflejan en la certificación catastral que se acompaña y cuyas coordenadas pueden ser obtenidas en esas oficinas. Esos linderos durante decenios han permanecido sin cambiar catastralmente. Pero los vecinos colindantes sí que han cambiado durante tan largo espacio de tiempo.

Tan es así, que actualmente los verdaderos colindantes, en parte coincidentes con los que actualmente figuran en el Catastro y teniendo en cuenta las alteraciones por la Urbanización (.), también colindante con nuestra parcela, ahora los linderos son los siguientes:

Norte: M. G. C. G.; y calles (...) (de la vecina urbanización [...]).

Sur: J. M. S. (fallecido hace años, hoy sus hijos).

Este: J. P. P. y hermanos M. O.

Sur y oeste: Acequia (...)

Tras las últimas modificaciones urbanísticas municipales y el PGOU de 2008, nuestra finca se ha visto afectada en su naturaleza y descripción. Así nuestra propiedad consta de una parte de matorral improductivo cuya referencia catastral es: 300190A40000500000TX, con una extensión de 3.270 m². Una parcela urbana con fachada a la calle (...) de 106 m²., referencia catastral 7746101XH3374F0001SE. Otra, de la naturaleza, fachada a la calle (...) de 90 m², con referencia catastral 7746102XH3374F0001ZE (estas dos últimas parcelas están incluidas en la Urbanización [...]). El resto de 1565 m², hasta completar los 5031 m² que figuran en la escritura de compra, corresponden a espacios de finca que nos han ocupado por las calles de la Urbanización (...) (calles [...] y otra de futura apertura). Al día de hoy estos metros están pendientes de un reparto de cargas y beneficios, sin estar constituida la Junta de Compensación,

Se acompaña, asimismo, un documento (...), en el que se aprecia la totalidad de la primitiva finca de 5.031 m², comprada en el año 1984. Las dos parcelas urbanas, dentro

de la Urbanización, con fachadas a las calles (...) Y marcada en rojo, el resto de la finca que ha sido ocupada por la [sic] citadas calles y de nueva apertura.”

Entendemos que, con el contenido de este escrito, queda suficientemente cumplimentada la Calificación Registral sobre “la rectificación de la descripción dada a la repetida finca en el título que antecede y, consiguientemente, la determinación del resto, con expresión de sus linderos”. Nuevamente advertimos que doña J. T. Y. falleció hace 27 años.

8.º Con respecto al Hecho Segundo de la calificación, puede segregarse, restar, esas treinta y nueve centiáreas (39 metros) en la forma en que aparezca la inscripción y los linderos de esa finca 11.530, de mi superficie escriturada. Tras recientes averiguaciones, puede tratarse de la esquina (...) de la parcela vecina, en el que está impreso la siguiente leyenda: “suelo 774613”. En cualquier caso nada de esta vecindad aparece en la Certificación catastral de nuestra parcela. Ni en este Hecho Segundo se da detalle alguno de esta finca 11.530. Se trata además de una inscripción del año 1967! (¡hace 56 años!). Y tanto los más próximos vecinos y la que suscribe nada sabemos de esa titularidad, de seguro fallecido, de estos 39 metros, que no ha hecho acto de presencia en tantos decenios. En este caso habrá que añadir al lindero Norte de mi parcela la finca 11.530, o el nombre de su titular que aparezca en su inscripción. Ese lindero Norte quedaría redactado definitivamente en la siguiente forma: “M. G. C. G., calles (...); y parcela catastral 11.530” (o el nombre de su titular registral que aparezca en su inscripción, por mi desconocido).

9.º Por consiguiente puede detraerse de la superficie de mi parcela esos 39 metros, tal y como pido líneas más abajo. Debiendo inscribirse a mi favor los restantes 4.992 metros. Lo que es perfectamente compatible con mi pretensión.

Fundamentos de Derecho.

Por todo ello, la vista de lo expuesto, queda acreditada la exigencias y normativa aplicable, en particular de los 9, 323, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; así como del 42 y 51 de su Reglamento y demás Resoluciones de la D.G.R.N. Así como la L.P.A.C. Por lo que debe estimarse este recurso y procederse a la inscripción.

Por lo expuesto, procede y pido a esta Dirección General, estime este recurso y revoque la Calificación negativa 122/2023 del Registro de la propiedad núm. 1 de Cieza, y le ordene la inscripción a mi favor de la finca de referencia, que es la 4.536, a que se refiere estas actuaciones. Con la determinación del resto (5.031 menos 39, igual a 4.992 metros) y los linderos actuales señalados en este escrito».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 16 de noviembre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 32, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 51 del Reglamento Hipotecario; 153 y 175 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1963, 8 de mayo de 1978, 21 de marzo de 2015, 13 de junio y 24 de octubre de 2016, 16 de julio, 5 de septiembre y 17 de octubre de 2017, 13 y 21 de marzo y 11 de mayo de 2018 y 11 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero y 11 de junio de 2020, 23 de julio de 2021, 1 de febrero, 7 de junio y 7 de noviembre de 2022 y 31 de octubre de 2023.

1. En el presente caso se solicita la inscripción del pleno dominio de la finca registral 4.536 de Cieza, que adquiere la recurrente, mediante escritura de compraventa,

otorgada en el año 1984, en la que se describía tal y como lo hacía la inscripción registral 1.^a de la finca, donde figuraba con una superficie de 5.031 metros cuadrados.

2. Sin embargo, dicha escritura no tuvo en cuenta que, previamente al otorgamiento de la escritura, el día 25 de abril de 1977, se le segregó una superficie de 39 centiáreas, que pasaron a formar la finca número 11.530 de ese Registro, por lo que registralmente, la finca 4.536 de Cieza debía figurar con una superficie de 4.992 metros cuadrados, aunque registralmente, nunca se llegó a describir ese resto. Por esta razón, el registrador suspende la inscripción del pleno dominio de la finca, por falta de descripción del objeto de la compra.

3. La recurrente, en el primer escrito de aclaraciones presentado por el padre de la solicitante de la inscripción, como mandatario verbal de la misma, más que oponerse a los fundamentos de Derecho alegados por el registrador, lo que hace es confirmar el defecto y procede a subsanarlo, completando la descripción al afirmar: «los linderos de esta finca, al momento de aquella inscripción catastral, eran los existentes antes de 1943. En el año 1984 eran los que se reflejan en la certificación catastral (...) y cuyas coordenadas pueden ser obtenidas en esas oficinas. Esos linderos durante decenios han permanecido sin cambiar catastralmente. Pero los vecinos colindantes sí que han cambiado durante tan largo espacio de tiempo». En su escrito de interposición, la recurrente transcribe literalmente esta afirmación. Dicha afirmación no puede corresponderse con la situación registral, toda vez que antes de otorgarse la compraventa se había inscrito la segregación de la finca objeto de la escritura, que originó la finca 11.530 de Cieza, por lo que los linderos no pueden ser los mismos, o no pueden tener el mismo trazado que amparaba la inscripción 1.^a de la finca 4.536 de Cieza. Sin embargo, sigue manteniendo que la superficie de la finca es la misma que la que constaba en el Registro antes de inscribirse la segregación, cuando la misma debería haber disminuido en 39 metros cuadrados.

4. Posteriormente, en los siguientes párrafos del escrito de aclaraciones, vuelve a confirmar el defecto alegado por el registrador en la nota de calificación, cuando declara que los linderos actuales son: «Norte: M. G. C. G.; y calles (...) (de la vecina urbanización [...]). Sur: J. M. S. (fallecido hace años, hoy sus hijos). Este: J. P. P. y hermanos M. O. Sur y oeste: Acequia (...)». Posteriormente, en el escrito de interposición del recurso reproduce estos linderos, solicitando la inscripción de los mismos. Con ello, pretende subsanar el defecto alegado por el registrador. Pero, ello no puede hacerse en trámite de recurso, cuyo objeto es, exclusivamente, determinar si la calificación negativa del registrador es o no ajustada a Derecho, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 31 de octubre de 2023, que además declara que no es el recurso el trámite adecuado para subsanar el defecto alegado por el registrador, sino que lo que ha de hacer el interesado es aportar al Registro la documentación subsanatoria. Es decir, aplicada esta doctrina al presente caso, determina que la rectificación de la descripción de la finca y la determinación del resto, que no consta en la escritura calificada, debe realizarse, igualmente, mediante titulación pública y no en el escrito de interposición del recurso.

5. Para culminar declara, tanto en el escrito de aclaraciones, como en el de interposición del recurso, que se han realizado varias modificaciones urbanísticas, tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Cieza de 2008, que afectan a su finca, que ahora está compuesta de tres zonas: «una parte de matorral improductivo cuya referencia catastral es: 300190A40000500000TX, con una extensión de 3.270 m². Una parcela urbana con fachada a la calle (...) de 106 m²., referencia catastral 7746101XH3374F0001SE. Otra, de la naturaleza, fachada a la calle (...) de 90 m², con referencia catastral 7746102XH3374F0001ZE (estas dos últimas parcelas están incluidas en la Urbanización [...]). El resto de 1565, hasta completar los 5031 m² que figuran en la escritura de compra, corresponden a espacios de finca que nos han ocupado por las calles de la Urbanización (...) (calles [...] y otra de futura apertura)». Dicha afirmación no hace sino confirmar nuevamente el defecto alegado por el registrador en la nota de calificación. La nota de calificación protege al titular registral de

la finca 11.530 del término de Cieza, cuya superficie podría estar comprendida en la de la finca 4.536 del término de Cieza, dada la descripción contenida en la escritura, a pesar de la segregación inscrita. Consciente de este error, la recurrente en el escrito de interposición del recurso trata de subsanarlo declarando: «Con respecto al Hecho Segundo de la calificación, puede segregarse, restar, esas treinta y nueve centiáreas (39 metros) en la forma en que aparezca la inscripción y los linderos de esa finca 11.530, de mi superficie escriturada», para terminar solicitando en el párrafo final de su escrito: «Por lo expuesto, procede y pido a esta Dirección General, estime este recurso y revoque la Calificación negativa 122/2023 del Registro de la propiedad núm. 1 de Cieza, y le ordene la inscripción a mi favor de la finca de referencia, que es la 4.536, a que se refiere estas actuaciones. Con la determinación del resto (5.031 menos 39, igual a 4.992 metros) y los linderos actuales señalados en este escrito».

6. Las circunstancias del presente caso determinan que estamos ante una inexactitud o error del título calificado respecto al contenido del Registro, puesto que al otorgarse la escritura de compraventa, en el año 1984, no se tuvo en cuenta una segregación inscrita previamente. Por tanto, no estamos ante una inexactitud registral, sino ante un título erróneo, que debe ser rectificado, en el sentido de atender a la segregación que consta por nota al margen de la inscripción 1.^a de la finca 4.536, objeto del presente expediente. Si la escritura se hubiera presentado en el año 1984, la subsanación de ese error hubiera sido más fácil que en la actualidad, puesto que en el tiempo transcurrido entre el otorgamiento de la escritura en 1984 y su presentación en el Registro en 2023 entró en vigor la trascendental Ley 13/2015, de 24 de junio, que altera el sistema de descripción de las fincas registrales en el Registro de la Propiedad, dando nueva redacción al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que debe cumplirse en todos aquellos títulos que se presenten en el Registro después de su entrada en vigor. Dicha ley impone una serie de obligaciones a quienes describen la finca y al notario autorizante para mejorar la exactitud de las elásticas descripciones literarias.

7. Por tanto, el título de compraventa debe ser rectificado teniendo en cuenta la segregación inscrita. La segregación es una alteración estrictamente registral en la configuración jurídica de la finca, aunque la misma puede que no tenga una repercusión en la realidad física. Partiendo de esa consideración, hay que traer a colación lo dispuesto en el artículo 47, cuando dispone que siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Con base en dicho precepto era doctrina de esta Dirección General, formulada en la Resolución de 8 de mayo de 1978 que en una segregación, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exigen la descripción del resto solo «cuando fuese posible». Ello no era posible, por ejemplo, en el caso de realizarse varias segregaciones separadas, sin acceso registral. Por ello, esos mismos artículos permiten que, en lugar de describir la porción restante, que se haga constar únicamente la modificación operada en la extensión de la finca matriz y el lindero o linderos por donde se ha efectuado la segregación. Cumpliéndose esos requisitos, de un lado, al venir perfectamente descrita la parcela segregada, y conocerse la superficie de la matriz, una simple operación matemática sirve para fijar la nueva superficie de aquella.

8. El principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Aunque dicho precepto, al regular el principio registral de tracto sucesivo, literalmente sólo se refiere al aspecto subjetivo del principio, es decir, a la necesaria coincidencia entre la persona que otorga o en cuyo nombre se otorga el acto o contrato inscribible y el titular registral, lo cierto es que del artículo 38 de la propia ley, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en la forma

determinada por el asiento respectivo, se desprende la exigencia del tracto sucesivo objetivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho tal como aparece configurado en el Registro y como se hace en el título que se pretende inscribir.

Por tanto, debió tenerse en cuenta dicha segregación al describir la finca y haberse concretado en el mismo la descripción de la finca resto. Y como invoca el registrador en su nota de calificación, la Resolución de esta Dirección General de 14 de junio de 1963 declaró que cuando se autoricen títulos después de cualquier modificación sufrida en la extensión o linderos de los inmuebles, ya se acepten los datos facilitados por las partes, ya se recojan de otros documentos, deberán actualizarse las descripciones con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica y los pronunciamientos registrales.

Posteriormente, al entrar en vigor la Ley 13/2015, se reforma el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que en la letra b), primer párrafo, ordena que, en los supuestos de reordenación de terrenos, como es el de la segregación, la georreferenciación de las fincas resultantes sea circunstancia necesaria de la inscripción. Estando inscrita la segregación de la finca 4536 de Cieza, que originó la 11.530, no es aplicable esta nueva circunstancia retroactivamente a la segregación inscrita. Pero, la cuestión objeto de debate ahora es si puede aplicarse dicha circunstancia de la georreferenciación de la finca resto no descrita, por segregación inscrita con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, cuando la finca resto entra en el tráfico jurídico con anterioridad a dicha entrada en vigor de la citada ley, pero que se presenta en el Registro una vez ha entrado en vigor la citada ley.

9. Respecto a las fincas segregadas, cuya escritura pública se formalizó previamente a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero fueron presentadas en el Registro una vez entrada en vigor la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, éstas habrán de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva de su georreferenciación, para su calificación e inscripción, en su caso. Así lo ha declarado reiteradamente esta Dirección General, desde la Resolución de 13 de junio de 2016, reiterada por otras posteriores, como la de 7 de noviembre de 2022 (por todas).

10. Respecto a las fincas resto no descritas con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley, pero cuyo título de transmisión, anterior se presenta en el Registro tras la entrada en vigor de la citada ley, por aplicación analógica, la respuesta debe ser también afirmativa. En este sentido se pronunció la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 2018, cuando declaró que no se exige que se incorpore la georreferenciación de la finca resto, hasta que se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo. Y ello porque la excepcional previsión reglamentaria genera importantes inconvenientes y disfunciones para la técnica registral y el buen funcionamiento de los índices y bases de datos registrales, como ya advirtió la Resolución de esta Dirección General de 1 de febrero de 2022. Por ello, las Resoluciones de la Dirección General de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018, 11 de abril de 2019 y 6 de febrero de 2020 exigieron que la representación gráfica georreferenciada del resto será exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo. Y la de 23 de julio de 2021 declara, con carácter general, que la exigencia de representación gráfica del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria se extiende tanto a la finca segregada como al posible resto resultante de tal segregación. A ello, en la presente resolución añadimos que esta doctrina debe aplicarse al caso en que la segregación se inscriba antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, si la finca resto entra en el tráfico jurídico con posterioridad a dicha entrada en vigor.

11. En el presente caso, no es que no se describa en el título calificado de 1984 la finca resto no descrita registralmente, ni se acompañe su georreferenciación, sino que lo que no se ha tenido en cuenta en la descripción de la finca la segregación practicada, lo que puede generar dudas en el registrador respecto a la identidad del objeto del contrato, es decir, la finca registral 4.536. Y ello porque la finca que se describe en la escritura calificada es la misma que figura en la inscripción primera, como si la segregación de 39 metros cuadrados, que consta por nota al margen de la inscripción

primera y que originó el nacimiento de la finca 11.530 del término de Cieza no se hubiera producido, sin concretarse en dicha nota marginal el lindero por el que se efectúa la segregación.

12. Por tanto, el título notarial debería haber concretado la descripción de la finca resto. Por ello, ni siquiera es aplicable la anterior excepcional previsión reglamentaria, que hoy en día, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 debe considerarse superada. Y como invoca el registrador en su nota de calificación, la Resolución de esta Dirección General de 14 de junio de 1963 declaró que cuando se autoricen títulos después de cualquier modificación sufrida en la extensión o linderos de los inmuebles, ya se acepten los datos facilitados por las partes, ya se recojan de otros documentos, deberán actualizarse las descripciones con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica y los pronunciamientos registrales. Dicha conclusión queda reforzada tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Dicho error en la descripción de la finca objeto del contrato debió depurarse al otorgarse el título, si se hubiera tenido en cuenta el contenido del Registro, al no contemplarse la segregación previamente inscrita. No existe, por tanto, inexactitud registral que permita aplicar el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, puesto que la segregación se inscribió en su día. Existe una inexactitud en el título, que no tuvo en cuenta la segregación practicada.

13. La recurrente, consciente de ello, y tratando de subsanar el defecto, solicita la inscripción de los 4.992 metros cuadrados y de los linderos actuales en el escrito de interposición del recurso, pero este no es el medio adecuado para rectificar el título. Dicho error debe subsanarse aplicando lo dispuesto en el artículo 153, primer párrafo, del Reglamento Notarial, cuando dispone: «Los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales *inter vivos* podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiera originado o sufrido». El citado artículo, en cuanto a la forma de la subsanación, dispone en sus dos últimos párrafos: «La subsanación podrá hacerse por diligencia en la propia escritura matriz o por medio de acta notarial en las que se hará constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsane. La diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en éstas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificada. En caso de hacerse por acta se dejará constancia de ésta en la escritura subsanada en todo caso y en las copias anteriores que se exhiban al Notario. Cuando sea imposible realizar la subsanación en la forma anteriormente prevista, se requerirá para efectuarla el consentimiento de los otorgantes o una resolución judicial».

14. En el presente caso, al no haberse tenido en cuenta la segregación, al otorgarse la escritura de compraventa, nos encontramos ante un error material, puesto que como dispone el artículo 175 del Reglamento Notarial: «A los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico, el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derechos reales, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos». Por tanto, para su subsanación, se requiere intervención del notario autorizante o de su sucesor en el título.

Para ello, no es impedimento el fallecimiento del notario que otorgó la escritura, como pretende el recurrente. En este sentido, esta Dirección General, en Resoluciones como la de 21 de marzo de 2015, ha declarado que si bien el artículo 153 del Reglamento Notarial permite al notario la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos que pueden afectar a elementos relevantes del negocio celebrado, ello es así siempre que pueda comprobarse con claridad meridiana que se trata de un simple error material, atendiendo al contexto del documento, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización, y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. Dichos supuestos de subsanación unilateral por parte del notario son excepcionales y de interpretación restrictiva, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de

meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes, para lo que se precisa el consentimiento de quienes inicialmente lo prestaron o de sus causahabientes. Así, como declaró la Resolución de 11 de junio de 2020, el artículo 153 no habilita al notario para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad, exclusivamente reservadas a las partes por implicar prestación de consentimiento; solo ellas o sus representantes podrán efectuar la rectificación. Por ello, en el presente caso, el notario sucesor en el protocolo puede alterar la descripción que de la finca que se hace en la escritura para adecuarla a la descripción resultante del Registro que debió expresarse en el mismo, de haber tenido en cuenta el contenido del Registro, contando con el consentimiento del comprador. No es necesario el consentimiento del vendedor, pues este consintió en su día la segregación inscrita, estando su consentimiento bien informado en el momento de la venta. Pero el objeto está mal descrito y el consentimiento del comprador está mal informado; por tanto, debe ser éste quien consienta ante el notario la rectificación.

15. En conclusión, el supuesto del presente caso no tiene encaje en ninguno de los tres primeros párrafos del artículo 153 del Reglamento Notarial. Pero, sí cabría obviamente, la rectificación con consentimiento del comprador (conforme al cuarto párrafo último inciso del artículo 153), como único que puede resultar perjudicado por el error, al desconocer que la finca que adquiere tiene 39 metros cuadrados menos de los expresados en la escritura de compraventa para subsanar el error en el consentimiento sobre la descripción de la finca objeto del contrato de compraventa, puesto que la recurrente sigue hablando de una finca con 5.031 metros cuadrados. Ese consentimiento del comprador deberá expresarse en escritura pública en la que se subsanará el error por el notario sustituto del protocolo, para confirmar el consentimiento otorgado en el título. Pero, además, no constando en el Registro el lindero por el que se efectúa la segregación, deberá solicitar la rectificación y actualización de la descripción de la finca.

16. No puede el registrador, como pretende la recurrente, ante la omisión cometida en la escritura, integrar el negocio hasta el punto de suplir el dato omitido por el notario, interpretando la presunta voluntad de los firmantes, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 16 de julio de 2017. Y en el presente caso, todavía más, puesto que el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la Ley Hipotecaria protege al titular registral de la finca 11.530 del término de Cieza, que podría ser perjudicado, si se admitiera la inscripción del pleno dominio de la finca 4.536 del término de Cieza en los términos en que ha sido solicitada.

17. Pero, además, no constando en el Registro el lindero por el que se efectúa la segregación, el comprador deberá solicitar, además, la rectificación y actualización de la descripción de la finca, pues la otra circunstancia que determina la necesidad de la adecuación de la descripción a la realidad física es la existencia de una discordancia entre la realidad física actual de la finca y la realidad jurídica que deriva del Registro. En primer lugar, porque la compradora recurrente aporta una certificación de una parcela catastral, cuya referencia catastral, afirma se corresponde con la identidad de la finca 4.536 de Cieza, que tiene una superficie de 4.467 metros cuadrados, inferiores a los 4.992 metros cuadrados que tiene según Registro, descontando la superficie de la segregación, diferencia superficial que es superior al 10 % de la cabida inscrita. En esas circunstancias, el artículo 9.b) párrafo sexto de la Ley Hipotecaria presume la existencia de una discordancia con la realidad física, cuya subsanación solo puede realizarse solicitando el inicio de un expediente del título VI de la Ley Hipotecaria, bien sea el del artículo 199 ante el registrador o el del artículo 201 ante el notario.

18. En conclusión, para subsanar el defecto alegado por el registrador será necesario, en el presente caso, solicitar mediante nueva escritura pública por parte de la adquirente de la finca, la rectificación de la escritura de compraventa para tener en cuenta la segregación inscrita, ratificando el consentimiento prestado con error en la

misma y, como consecuencia de la no constancia registral del lindero por el que se efectúa la segregación y la existencia de transformaciones urbanísticas sin acceso registral, la adecuación de la descripción a la realidad actual, como titular del dominio de la finca, acreditado por el acompañamiento de la escritura de compraventa objeto del presente recurso, describiendo la finca tal como resulta de la georreferenciación acompañada a la escritura y cuya incorporación al Registro ha de solicitar, mediante el inicio de un expediente del artículo 199 o del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, con citación de los titulares registrales colindantes registrales, alguno de los cuales es dominio público y especialmente del titular registral de la finca 11.530, para evitar su perjuicio, y con intervención del Ayuntamiento para acreditar la legalidad urbanística de la parcela en cuestión, dadas las modificaciones urbanísticas producidas.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 29 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.