

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5577** *Resolución de 28 de febrero de 2024, 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 Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se califica negativamente la inscripción de una declaración de obra nueva, previa tramitación de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto don A. N. C. V. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña Amparo Fernández Solís, por la que se califica negativamente la inscripción de una declaración de obra nueva, previa tramitación de un expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de aceptación, partición de herencia y declaración de obra nueva otorgada el día 28 de marzo de 2022 por el notario de Chiclana de la Frontera, don José Manuel Páez Moreno, los herederos de doña E. S. C. aceptaban la herencia de la causante practicando las oportunas operaciones particionales, adjudicando, entre otras, la finca registral número 6.128 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1. Sobre dicha finca, y previa práctica de un defecto de cabida, rectificaban su «localización y linderos», declarando una obra nueva terminada.

##### II

Presentada el día 21 de septiembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día 28 de marzo de 2022, ante el Notario don José Manuel Páez Moreno, número 651 de protocolo.

#### Hechos.

Primero. Con fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, bajo el asiento 269 del tomo 202 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad la indicada escritura otorgada en Chiclana de la Frontera, el día veintiocho de marzo del año dos mil veintidós, ante el Notario don José Manuel Páez Moreno, número 651 de su protocolo, en virtud de la cual, por fallecimiento de doña E. S. A., se adjudica a don J., don A., don J., don M. y don J. M., N. C. V. S., las fincas registrales número 6.125, Código Registral Único 11025000455359, y 6.128, Código Registral Único 11025000455366, del municipio de Chiclana de la Frontera, ambas al sitio de (...), por quintas e iguales partes indivisas. Además, en cuanto a la finca 6.128, a fin de adecuar la realidad física a la registral y previo a su adjudicación, se solicita la rectificación de su descripción en cuanto a localización, cabida y linderos, y se declara obra nueva terminada sobre el terreno de la misma.

Las operaciones solicitadas respecto de la finca registral 6.125, Código Registral Único 11025000455359, han sido practicadas con fecha 9 de septiembre de 2.022, por su inscripción 15.<sup>a</sup>.

Segundo. Del contenido del Registro resulta que la indicada finca registral 6.128, Código Registral Único 11025000455366, constaba inicialmente inscrita con la superficie de treinta y tres áreas y cincuenta y tres centiáreas. Tras reiteradas segregaciones actualmente consta inscrita a nombre de doña E. S. A., con una cabida de ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados. De la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica incorporada a la escritura resulta que la superficie gráfica catastral cuya inscripción se solicita es de doscientos un metros cuadrados.

Tercero. Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide la inscripción respecto de las operaciones solicitadas en dicha finca registral 6.128:

Existen dudas de identidad de la finca para rectificar su superficie por sospechar la existencia un contrato que no se ha causalizado debidamente o que no ha tenido acceso al Registro, considerando el alto porcentaje del defecto de cabida que se pretende inscribir y la reiteración de segregaciones ya practicadas sobre la finca. Dada las dudas de identidad de la finca no se puede inscribir la declaración de la edificación existente sobre la misma, por no ser posible ubicarla dentro de la finca registral.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “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”... “La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9”.

Artículo 9 de la Ley Hipotecaria: “Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa”. “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público”. “Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Asimismo el artículo 201.3.º de la Ley Hipotecaria, al referirse a la rectificación de fincas señala que “En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en

la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.”

Como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en la Resoluciones de 1 de julio de 2006, 30 de marzo de 2015; de 6 de marzo de 2017, y más recientemente, la de 14 de julio de 2022, “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 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 tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados”.

Sobre la finca 6.128, se han practicado con anterioridad numerosas segregaciones del terreno, cada una de las cuales ha tenido que conllevar una medición del terreno. Si bien es cierto que puede existir cierta discrepancia por la imprecisión de los medios técnicos utilizados para realizar tales mediciones, la diferencia de superficie es excesiva –de 865 metros cuadrados a 201 metros cuadrados–, lo que es indiciario de la existencia de otros actos de modificación de entidades hipotecarias que no han accedido al Registro.

La inscripción de una representación gráfica no puede encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias –RDGRN 14.11.2016, RDGRN 08.03.2018, RDGRN 23.04.2018–. Siendo necesario la inscripción de las operaciones intermedias, no pudiendo llevarse a cabo la modificación de la descripción de la finca a través de un exceso de cabida.

En cuanto al impedimento de la inscripción de la obra nueva terminada declarada sobre la indicada finca registral 6.128, Código Registral Único 11025000455366, se trata de dar cumplimiento a una exigencia prevista para la inscripción registral de las obras nuevas en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en los términos que resultan del artículo 10, 2 y 3 de la indicada Ley. La Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 30 de mayo, 10 de junio y 5 de julio de 2016) viene exigiendo para la inscripción de la declaración de obra la perfecta identificación de la porción de suelo ocupada por la misma y su inclusión dentro de la finca registral a que se refiere. En el presente caso, dada las dudas de identidad de la finca sobre la que se declara la obra nueva, no puede precisarse la ubicación de ésta dentro de la superficie registral inscrita.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, la registradora de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho tercero.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amparo Fernández Solís registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera a día veinticinco de octubre del dos mil veintitres.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. N. C. V. S. interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Motivo del recurso.

La calificación negativa de la registradora de la Propiedad número 1 de Chiclana de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de la finca registral número 6.128, por existencia de dudas de identidad de la finca para rectificar su superficie y, en consecuencia, no poder inscribir la declaración de la edificación existente sobre la misma.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El artículo 201.3.º de la Ley Hipotecaria establece que, en los casos de rectificación de la descripción de una finca, el registrador debe no albergar dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas, entre otras, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma.

En el presente caso, la registradora basa su calificación en la existencia de dudas de identidad de la finca por la excesiva diferencia de superficie entre la que consta inscrita (865 metros cuadrados) y la que se pretende rectificar (201 metros cuadrados).

Sin embargo, el recurrente considera que la diferencia de superficie no es tan significativa como para generar dudas sobre la identidad de la finca. En primer lugar, la diferencia es de solo el 23% de la superficie inscrita. En segundo lugar, la finca se encuentra situada en una zona urbana, donde es habitual que las parcelas tengan superficies irregulares y que las mediciones puedan variar ligeramente.

Además, el recurrente considera que la calificación de la registradora es contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que ha establecido que la existencia de dudas de identidad de la finca debe ser apreciada de forma casuística y que no puede basarse únicamente en la diferencia de superficie.

En concreto, la Dirección General ha señalado que, en los casos en que la diferencia de superficie no sea significativa, no debe apreciarse la existencia de dudas de identidad de la finca, salvo que existan otros elementos que permitan concluir que la modificación solicitada no se corresponde con la realidad física del terreno.

En el presente caso, no existen otros elementos que permitan concluir que la modificación solicitada no se corresponde con la realidad física del terreno. La recurrente ha aportado una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que coincide con la superficie que se pretende rectificar.

Por lo tanto, el recurrente considera que la calificación de la registradora es errónea y que debe ser revocada.»

## IV

La registradora de la Propiedad, previo traslado al notario autorizante a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 10 de enero de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8, 15 y 30 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 13, 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 de enero, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019,

y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 14 de enero, 28 de julio y 13 de octubre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de la descripción, y la inscripción la representación gráfica catastral de la finca registral 6.128, con carácter previo a una declaración de obra nueva, tras la tramitación del oportuno expediente.

Resulta que tabularmente dicha finca es el resto resultante tras diversas segregaciones, quedando inscrita con una medida superficial de 865 metros cuadrados y conforme a la base catastral aportada 201 metros cuadrados.

En tal sentido, considera la registradora recurrida en la nota de calificación que existen indicios de otros actos de modificación de entidades hipotecarias que no han accedido al Registro y aclara en el informe que «reducir por medio del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria la cabida de esta finca, y siendo resto de una segregación, nos encontraríamos el problema de que si en algún momento pretenden acceder al registro segregaciones no registradas, estaría agotada la superficie de la finca matriz».

Se trata, por tanto, de la negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al considerar, en base a la diferencia de cabida pretendida, el encubrimiento de una previa modificación de entidad hipotecaria no titulada ni registrada.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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.

3. 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 en el procedimiento, 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.

4. En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica junto la actualización de la descripción tabular, la registradora suspende la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al entender que, en consideración a la inscripción de previas segregaciones y de la diferencia de superficie, se estaría encubriendo modificaciones hipotecarias no tituladas.

Tal conclusión adolece de más justificación que la supuesta previa medición de la finca, sin indicar siquiera la fecha de las segregaciones registradas, y el volumen del defecto de cabida pretendido.

Tal cuestión ha sido ya resuelta por este Centro Directivo, al considerar que, con carácter general, debe procederse a la tramitación del oportuno expediente, resultando del mismo el criterio fundado del registrador que justifique su calificación. Excepcionalmente, el registrador podrá suspender la tramitación del mismo en aquellos supuestos que anticipe, previa a la tramitación, la calificación negativa del mismo en base a fundados argumentos justificativos.

5. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, la calificación recurrida debe ser revocada en los términos que ha sido emitida, ya que, como expone el propio recurrente, carece de justificación suficientemente fundada, al aportar simples conjeturas o advertencias respecto de futuribles e hipotéticas nuevas segregaciones.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada en los términos que ha sido redactada, conforme resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 28 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.