

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6930 *Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Alberic, por la que se deniega el inicio solicitado del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña S. T. S., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Chesmobel, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Alberic, don Pedro Fandos Pons, por la que se deniega el inicio solicitado del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 14 de noviembre de 2024, la mercantil «Chesmobel, S.L.», representada por su administradora única, doña S. T. S., como titular de la finca registral número 2.019 del término municipal de Alberic, solicitaba la adecuación registral a la realidad catastral de dicha finca, con una rectificación de superficie, de la registral de 16.964 metros cuadrados, hasta un total de 28.091 metros cuadrados, equivalentes a un aumento del 65,59 % de la cabida inscrita.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alberic, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y artículo 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la instancia suscrita con fecha catorce de Noviembre del año dos mil veinticuatro por Doña S. T. S., en representación de la entidad Chesmobel, sociedad limitada, que fue presentada en esta Oficina, según el asiento 1559 del diario 2024, ha resuelto no practicar el asiento solicitado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Dicho documento fue presentado en esta Oficina según los datos anteriormente citados, en unión de la siguiente documentación complementaria: – Justificante/s acreditativo/s de su presentación en la Oficina Liquidadora y carta/s de pago/exención del impuesto correspondiente. – Certificado catastral telemático expedido por la Sede Electrónica del Catastro con fecha catorce de noviembre del año dos mil veinticuatro.

En dicha instancia, la mercantil Chesmobel, Sociedad Limitada, como titular de la finca registral número 2019 del término municipal de Alberic, perteneciente a esta demarcación hipotecaria, solicita la adecuación registral a la realidad catastral de dicha finca, con una rectificación de superficie de la finca de 11.127 metros cuadrados, pues se pretende que pase de tener una superficie registral de 16.964 metros cuadrados, ahora se solicita la inscripción de una superficie de 28.091 metros cuadrados, equivalentes al 65,59 % de la cabida inscrita. El registrador que suscribe ha acordado denegar la tramitación del expediente del artículo 199 para adecuar la descripción de la finca a la

realidad física, puesto que lo que se pretende es alterar la realidad física amparada por el folio registral, existente cuando se practicó la inscripción.

Fundamentos de Derecho (defectos).

Los registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, conforme al artículo 18 de la LH. Cuando se trata de adecuar la descripción de la finca a la realidad física de la finca, ello debe realizarse a través de los expedientes regulados en los artículos 199, ante el registrador, o 201.1 de la LH ante el notario, con carácter alternativo.

Conforme al art. 199.1 párrafo 3.º: “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”. Es decir, deben cumplirse los requisitos fijados en los párrafos 5.º y 6.º del art. 9 b) de la LH, cuando dispone: “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”.

Como declaró la RDGSJFP de 6 de marzo de 2017, para que sea admisible la denegación de un exceso acreditado mediante certificación catastral es preciso que las dudas del registrador estén fundadas, es decir, han de estar basadas en criterios objetivos y razonados. Es doctrina reiterada de la DGSJFP, en multitud de resoluciones, como la de 11 de junio o 9 de julio de 2024 (por todas), las dudas pueden referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria.

En el presente caso, se encubre un acto de modificación de entidad hipotecaria, por lo que no se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, sino que lo que parece pretenderse es alterar la realidad física del folio registral, puesto que junto a la rectificación de superficie, también se solicita la rectificación de los linderos de la finca, alguno de ellos de carácter fijo, puesto que de la descripción registral de la finca no resulta que la misma linda por su orientación Sur, con (...), como resulta de la descripción actualizada de la finca, cuya inscripción se solicita, sino que, según Registro, al sur linda con “tierras de la sociedad compradora”, las cuales no han sido identificadas geográficamente por este Registrador, por lo que existen dudas sobre la identidad de la misma o sobre la existencia de actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente, puesto que podría estar encubriéndose la inmatriculación de una finca sin cumplir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y su agrupación posterior con otra finca inscrita, acto que tiene, además, una trascendencia tributaria. Dicha actuación excede, por tanto, del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la LH, puesto que no se trata de rectificar un dato erróneo que en su día debió constar en el asiento, sino que lo que debe hacerse es presentar los títulos que justifiquen la propiedad de la porción de terreno adyacente, para su inmatriculación y posterior agrupación. Y ello conforme a la doctrina de la RDGSJFP de 29 de septiembre de 2024, cuando declara que para que una alteración en la realidad física de una finca pueda trasladarse al Registro es preciso que ésta tenga trascendencia jurídica y que se cumplan las exigencias legalmente previstas (licencias de división u obra nueva, georreferenciación...). No toda alteración catastral de una finca debe trasladarse miméticamente al Registro.

Artículos 9, 10 y 201 de la Ley Hipotecaria. RDGSJFP 6-3-2017, 11 de junio, 9 de julio y 29 de septiembre de 2024.

Contra esta calificación (...)

Estado de Coordinación con Catastro: A efectos de lo dispuesto en los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la/s finca/s objeto del precedente documento no está/n coordinada/s gráficamente con el Catastro.

Alberic, Fdo. El Registrador Accidental. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Fandos Pons registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Alberic a día veintiuno de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. T. S., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Chesmobel, S.L.», interpuso recurso el día 4 de diciembre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) El Registrador en el párrafo cuarto de los Fundamentos de Derecho de su nota de calificación reseña: “En el presente caso, se encubre un acto de modificación de entidad hipotecaria, por lo que no se cumplen los requisitos del art. 9 de la LH, sino que lo que parece pretenderse es alterar la realidad física del folio registral, puesto que junto a la rectificación de superficie, también se solicita la rectificación de los linderos de la finca, alguno de ellos de carácter fijo, puesto que de la descripción registral de la finca no resulta que la misma linda por su orientación Sur, con (...), como resulta de la descripción actualizada de la finca, cuya inscripción se solicita, sino que, según Registro, al sur linda con ‘tierras de la sociedad compradora’, las cuales no han sido identificadas geográficamente por este Registrador, por lo que existen dudas sobre la identidad de la misma o sobre la existencia de actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. puesto que podría estar encubriéndose la inmatriculación de una finca sin cumplir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y su agrupación posterior con otra finca inscrita, acto que tiene, además, una trascendencia tributaria.”

De la nota simple obtenida de dicho Registro de la Propiedad de Alberic, Valencia, con fecha doce de Noviembre de dos mil veinticuatro, que fue firmada electrónicamente con CSV número (...), resulta, entre otras circunstancias, la siguiente descripción literal de la finca número 2019 de Alberic, código registral único número 46002000015901: “Urbana: Tierra seca de campo con riego de agua elevada a motor. en término de Alberic, partida (...), comprensiva de veinte hanegadas, ochenta y dos brazas igual a una hectárea, sesenta y nueve áreas, sesenta y cuatro centiáreas, en cuyo perímetro existe un [sic] era de trillar; lindante: por Norte (...); Sur, tierras de la sociedad compradora, senda vecinal en medio; Levante, de herederos de J. L. M. M.; y Poniente (...) Referencia catastral: 4133301YJ1343S0001WR”.

De la nota de calificación extendida por Dicho Registrador, se puede observar que en la misma reseña: “según Registro, al sur linda con ‘tierras de la sociedad compradora’, las cuales no han sido identificadas geográficamente por este Registrador”, observándose que dicha descripción literaria del meritado linde reseñada en la nota de calificación, es sospechosamente parcial e incompleta, y cuanto menos temeraria, al no ajustarse a la realidad del Registro y a la publicidad que, de las fincas inscritas en el mismo debe de facilitar conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, al no transcribir literariamente la totalidad del linde Sur de dicha Finca, el cual, según la nota simple expedida por dicho Registro, es la siguiente: “Sur, tierras de la sociedad compradora, senda vecinal en medio”, y además tiene ya asignada, previa calificación de la misma, la Referencia catastral número 4133301YJ1343S0001WR.

Observamos de todo ello, tal y como se desprende de la meritada nota simple y de la certificación catastral aportada que la finca linda por sus cuatro puntos cardinales con linderos fijos, caminos y calles en todos ellos, cuya titularidad es de dominio público.–Del

meritado Linde Sur, se observa que linda con tierras de la sociedad compradora, existiendo una senda vecinal en medio que la separa, quedando identificado en la actualidad dicha senda con un camino de titularidad pública, tal y como se desprende de la descripción literaria de la finca y de la certificación catastral aportada junto a la instancia (...).

Además, cabe recordar que la exigencia reseñada por el Registro de la Propiedad no es ajustada a Derecho, pues no deriva del texto del artículo 199, siendo precisamente la tramitación del expediente la que debe llevar a disipar esas dudas, o a confirmarlas.

Fundamentos de Derecho.

Según resulta de los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 1 de marzo, 5 y 25 de abril, 10 de junio y 10 de noviembre de 2022 y 10 de enero y 8 de marzo de 2023, y la más reciente Resolución de 1 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Cabe recordar que dicha exigencia no es ajustada a Derecho, pues no deriva del texto del artículo 199, siendo precisamente la tramitación del expediente la que debe llevar a disipar esas dudas, o a confirmarlas. Supuestos como el que nos ocupa, ya ha sido resuelto en otras Resoluciones por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.—Así, en la de 10 de junio de 2022, esta Dirección General declaró en su fundamento de Derecho segundo: “ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, este Centro Directivo ha venido reiterando que de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende. como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues. por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa”.

En dicha Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

En el primer caso, si el registrador tenía dudas sobre la identidad de la misma, debía expresarlas en la certificación inicial del expediente, las cuales no paralizaban el expediente, puesto que se expresaban para que las mismas pudieran ser subsanadas en su tramitación por el notario, lo que debía calificar posteriormente el registrador.

Así lo declaró este Centro Directivo en varias Resoluciones como la de 1 de marzo de 2022, entre otras. Análogamente, esta circunstancia con las debidas adaptaciones también puede mantenerse en el caso del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación,

pues será el propio registrador quien tramite el expediente. puede intentar resolver las dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción. en su caso, si se disipan las dudas.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública siempre ha tenido una interpretación amplia respecto a los supuestos en los cuales debe procederse a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando en la Resolución de 10 de enero de 2023: "Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación".

Con respecto al cambio de linderos, ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones como la de 23 de diciembre de 2020 o la de 25 de abril de 2022, que si según la descripción literaria, inscrita, la finca linda con "camino", el cual desaparece en la descripción resultante de la representación gráfica presentada, no puede ser motivo para denegar la inscripción de ésta, pues en ocasiones las descripciones literarias de las fincas inscritas se refieren a caminos privados como dato descriptivo físico, lo que no permite delimitar con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca. De igual modo, si el lindero de la descripción registral es personal y en el Catastro es un camino público, el Ayuntamiento en el trámite de alegaciones puede informar si se ha realizado alguna actuación urbanística y si dicho camino público resulta invadido.

Por todo ello, la entidad mercantil "Chesmobel, Sociedad Limitada", según está representada, solicita a esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación reseñada en el presente escrito.»

IV

Mediante escrito, de fecha 6 de diciembre de 2024, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe, entre otros extremos, hacía constar:

Que «el registrador que suscribe no es que no tenga en cuenta que el lindero registral alude a la existencia de una senda vecinal, sino que es la parte que alude a otras tierras de la sociedad compradora la que provoca el indicio de un acto de alteración de la realidad física amparada por el folio registral, puesto que con la descripción actualizada cuya inscripción se solicita, desaparece dicha alusión a la existencia de otra finca de la sociedad compradora. Por ello, se puede estar encubriendo un acto de agrupación no documentado».

Que «la recurrente con su alusión a la senda vecinal no hace sino confirmar el defecto, puesto que la senda vecinal, que existe en la realidad física, si se consulta la ortofoto PNOA vigente no puede confundirse en ningún caso con el camino (...) La senda vecinal tiene una naturaleza privada y puede ser una servidumbre de paso, voluntaria o legal, que no se ha constituido jurídicamente y no ha tenido acceso al Registro, pero que en todo caso es de naturaleza privada. El camino (...) es un camino de titularidad municipal, que figura más al sur de la senda vecinal, por lo que no pueden ambos confundirse» (...).

Que «la recurrente pretende inscribir como lindero sur de la descripción actualizada el camino (...), que se sitúa al sur de la parcela catastral actual y no el lindero paso vecinal al sur que divide en dos la finca y que coincidiría con el registral: sur otras tierras de la compradora, senda vecinal en medio».

Que «en el presente caso, el registrador entiende que hay una alteración de la realidad física, que no puede subsanarse con la tramitación del expediente, puesto que no son dudas de identidad de la finca, sino que existe convicción de que se está

alterando la realidad física de la finca, por trámites distintos de los previstos en la legislación hipotecaria».

Que «el hecho de que la referencia catastral esté inscrita no es óbice para que pueda acceder al Registro la descripción y georreferenciación catastral aportadas, como parece defender el recurrente».

Que «en el presente caso, consultados los antecedentes históricos del Catastro, resulta que se realizaron dos cambios físico-económicos el 19 de febrero de 1997 y el 1 de octubre de 1998 en la parcela catastral cuya referencia se ha citado anteriormente, de los que resulta que la parcela tenía una superficie de 18.635 metros cuadrados, cuando en la actualidad mide 28.091 metros cuadrados, de lo que resulta la existencia de un procedimiento de subsanación de discrepancias del art. 18 del TRLCI, que no puede acceder al Registro, sino por los trámites exigidos por la legislación hipotecaria, ya sea la agrupación de las dos fincas registrales, si ambas están inscritas, o la inmatriculación de la porción no inscrita y su agrupación con la inscrita. Pero, en ningún caso, puede ser el camino para lograrlo la tramitación de un expediente del art. 199».

Por otra parte, del historial registral de la finca resultaba que tenía una superficie inscrita de 16.964 metros cuadrados, y que fue en su inscripción 8.^a de fecha 29 de abril de 2014 cuando se le hizo constar registralmente la referencia catastral 4133301YJ1343S0001WR.

Y consultada la Sede Electrónica del Catastro, en la actualidad a dicha referencia catastral correspondía una superficie de 20.091 metros cuadrados y la siguiente geometría catastral: (...).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

1. El registrador deniega iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria «puesto que lo que se pretende es alterar la realidad física amparada por el folio registral, existente cuando se practicó la inscripción», ya que «junto a la rectificación de superficie, también se solicita la rectificación de los linderos de la finca, alguno de ellos de carácter fijo, puesto que de la descripción registral de la finca no resulta que la misma linda por su orientación Sur, con (...), como resulta de la descripción actualizada de la finca» y «podría estar encubriéndose la inmatriculación de una finca sin cumplir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y su agrupación posterior con otra finca inscrita».

El recurrente alega, en esencia, que según la nota simple el lindero sur de la finca es «Sur, tierras de la sociedad compradora, senda vecinal en medio», y además tiene ya asignada, previa calificación de la misma, la referencia catastral número 4133301YJ1343S0001WR. Y que «la exigencia reseñada por el Registro de la Propiedad no es ajustada a Derecho, pues no deriva del texto del artículo 199, siendo precisamente la tramitación del expediente la que debe llevar a disipar esas dudas, o a confirmarlas».

En su informe el registrador aporta el dato de que la citada referencia catastral, cuando se hizo constar en el folio real de la finca, correspondía a un inmueble catastral de sólo 18.635 metros cuadrados, mientras que en la actualidad corresponde a un inmueble catastral de 28.091 metros cuadrados.

2. El principal requisito para que pueda inscribirse la representación georreferenciada o georreferenciación de una finca registral es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita», sino que «ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio» (artículo 9 de la Ley Hipotecaria) y que «no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente» (artículo 199 de la Ley Hipotecaria), como podría ser la pretensión de agregar o agrupar a la finca registral originaria una porción de terreno colindante que no estuviera ya incluida desde un principio en la

delimitación inicial de la finca, aun cuando tal delimitación, por haberse hecho en términos puramente literarios y no gráficos, resultara imprecisa.

En el caso que nos ocupa, la finca registral en cuestión tiene una superficie inscrita de 16.964 metros cuadrados, y no tiene ninguna representación gráfica archivada en el registro, ni siquiera conforme a la legislación anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de georreferenciación de fincas registrales.

El único dato gráfico indirecto que consta en su historial registral, y en concreto a raíz de la inscripción 8.^a practicada el día 29 de abril de 2014, es la afirmación que a dicha finca le correspondía en ese momento la referencia catastral 4133301YJ1343S0001WR, la cual identificaba y delimitaba en la cartografía catastral un inmueble con una superficie, entonces, de 18.635 metros cuadrados, y que por tanto, no difería de la inscrita en más del 10 %, ya que añadir un 10 % a la superficie registral arrojaría una superficie total de 18.660 metros cuadrados.

3. Ciertamente, el hecho de que en el folio real se hiciera constar tal referencia catastral, conforme a los requisitos previstos en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no producía ni produce el efecto de entender que la ubicación, delimitación y superficie de la finca pase a ser la misma que la del inmueble catastral identificado con esa referencia catastral, sino que sólo permitía ubicar la finca en la cartografía catastral, pero no delimitarla con precisión. Asimismo, conforme al artículo 48 del mismo texto refundido, permitía y permite «el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario».

Por otra parte como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 17 de noviembre de 2015, en doctrina reiterada de este Centro Directivo «que la ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la ley hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

4. Para resolver el recurso resulta muy relevante el hecho de que, en la actualidad, esa misma referencia catastral corresponde a un inmueble con 28.091 metros cuadrados, cuya georreferenciación es precisamente la que ahora se pretende inscribir, y por tanto, con una superficie sensiblemente mayor a la superficie catastral que tal inmueble tenía en el año 2014 y a la que registralmente consta inscrita. Ello implica necesariamente que el perímetro o delimitación del inmueble catastral ha sido ampliado desde aquella fecha en virtud de alguna alteración catastral sobrevenida como consecuencia de algún negocio jurídico no registrado.

El hecho de que la nueva georreferenciación implique un cambio en uno de los linderos fijos, también constituye un indicio, sin duda muy relevante. Lo mismo ocurre con la magnitud del exceso de cabida, que supone un 65 % sobre la previamente inscrita.

5. Por tanto, con tales antecedentes, unidos al cambio de un lindero fijo, está justificado el temor que el registrador expresa –no sólo sus dudas fundadas, sino la certeza, a su juicio– de que «lo que se pretende es alterar la realidad física amparada por el folio registral (...)» y que «podría estar encubriéndose la inmatriculación de una finca sin cumplir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y su agrupación posterior con otra finca inscrita».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.