

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6844 *Resolución de 10 de marzo de 2025, 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 Fuente Obejuna, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de cabida de una finca solicitada conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña T. R. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, doña Angela Azahara Fernández Vígara, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de cabida de una finca solicitada conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitaba la rectificación de cabida inferior al 10 % de la superficie inscrita de la finca registral número 9.904 de Espiel, que tenía una superficie inscrita de 330.583 metros cuadrados, para pasar a 357.205 metros cuadrados.

II

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

«Datos del documento:

Asiento: n.º 794/2.024. Número de entrada 2.518 de 2024.

Instancia Privada.

Previa calificación del documento reseñado y de conformidad con el art. 18 de la LH y concordantes del Reglamento se han apreciado las siguientes causas impeditivas para la práctica de las operaciones registrales solicitadas que quedan motivadas a través de las siguientes consideraciones que se extraen de los hechos y fundamentos de derecho que a continuación se señalan,

Hechos.

Se presenta instancia privada donde se solicita la rectificación de cabida inferior al 10 % de la superficie inscrita en Registro de la finca 9.904 de Espiel (superficie inscrita en Registro de la Propiedad 33 hectáreas, 05 áreas y 83 centiáreas).-. Existen diferencias descriptivas entre la finca registral y la que resulta de las certificaciones catastrales que impiden acudir a este procedimiento a los efectos de hacer constar la diferencia de cabida, ya que el mismo carecería de las garantías necesarias.

Fundamento.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, efectivamente, permite la rectificación de cabida inferior al 10 % de la que consta inscrita en Registro. Y como bien se recoge en la propia instancia, dicho artículo permite dicha rectificación "cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación

catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita”.

En este caso se acompañan cinco Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas, (de las Parcelas Catastrales 19, 21, 22, 63 y 131 del Polígono 12 de Espiel), que arroja una superficie total de 35 hectáreas, 72 áreas y 05 centiáreas. La rectificación de cabida se encuentra dentro del 10 % establecido. Si bien, los datos descriptivos no son coincidentes entre la parcela inscrita en Registro y la que resulta de las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas.

De la certificación resulta que el lindero oeste de la finca es una [sic] arroyo que no aparece en la descripción registral. Asimismo la finca aparece atravesada por dicho arroyo, el arroyo (...), sin que en la descripción resultante del registro se aluda al mismo en ningún caso. La rectificación de cabida solicitada, sumada a la aparición de un lindero fijo hace dudar de la identidad de la finca siendo necesario que la rectificación se lleve a cabo a través de un procedimiento dotado de las garantías que legalmente sean necesarios para ello de los regulados en el art. 201.1 o 199 de la LH (...)

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del reglamento resuelvo suspender la Inscripción solicitada, haciendo constar:

La nota de calificación negativa podrá (...)

La Registradora. Fdo.: Ángela Fernández Vigara Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángela Azahara Fernández Vigara registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna a día dieciocho de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña T. R. M. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 21 de diciembre de 2024 y en los siguientes términos:

«Motivos.

Primero.–(...)

Es la primera vez que se sanciona la no inclusión de un arroyo de prácticamente inexistente cauce en la descripción registral de una finca sólo por el mero hecho de ser atravesada la finca, por lo que la causa para la suspensión de nuestra solicitud es contraria a derecho y arbitraria.

Segundo.–El Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, en fecha muy reciente, ha procedido y acordado la Coordinación con Catastro, el pasado doce de julio del año dos mil veinticuatro, de la finca de Espiel n.º: 8246 CRU: 14007000065421, propiedad de don M. T. M. y doña P. P. G. N., que está formada por las parcelas 23 y 24 del polígono 12 de Catastro (...)

En esta ocasión, el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna no puso ningún impedimento al exceso de cabida solicitado por los titulares de la referida Finca 8246 de Espiel, pese a que el antes citado arroyo (...) que, por el personal del Registro, se han encargado de recalcar, a mano, su trazado que sí es linde –no atraviesa– su propiedad.

Es decir, la conducta y decisión del Registro de la Propiedad es arbitraria y contraria a derecho al imponer a un propietario, la compareciente, la exigencia de unas precisiones insignificantes (no se aluda a que es atravesada por un arroyo insignificante) y, sin embargo, sí acceda a la coordinación con el catastro y exceso de cabida sin tener en cuenta que el arroyo (...) es linde entre las Parcelas 23 y 24 del polígono 12 de Catastro que forman la Finca 8.246 de Espiel, por lo que atraviesa la indicada Finca, sin alusión alguna al mismo y, además, al Este, es lindero natural fijo sin que conste referencia alguna. ¿Es acertada la postura del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna? ¿Es habitual en los Registros de la Propiedad esta disparidad de parecer? ¿La Finca 8.246 del Registro tiene o se le conceden privilegios que a la 9.904 le perjudican?

Pondere esta Dirección, reitero, que, a la Finca 8.246 del término municipal de Espiel, el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna pese a ser atravesada por el arroyo (...) y ser su linde natural Oeste, vide Catastro, y no contener alusión alguna a su existencia, trazado o situación, se acepta la coordinación con el Catastro y un exceso de cabida en fecha recentísima, 12 de Julio de 2.024 y, sin embargo, con respecto a la finca de mi propiedad, la 9.904 del mismo Registro, se me deniegan mis solicitudes por la falta de alusión al repetido Arroyo. Huelgan comentarios.

Y es que el Registro cuya resolución recurrimos, también accede a la coordinación con el Catastro de la tantas veces citada Finca 8.246 de Espiel y que establece como formada por las parcelas 23 y 24 del polígono 12 de Catastro, extremo que esta parte comparte al ser, en principio, la realidad material y que, la indicada Parcela 23, es lindera, por el Este, con la Parcela 22 del mismo Polígono, de la que soy titular junto con las también linderas, entre sí, 19, 21, 63 y 131 del Polígono 12 de Espiel, también bajo mi cotitularidad.

Así las cosas, mediante un reciente expediente de exceso de cabida llevado a efecto, al parecer, por los titulares de la Finca 8.246 de Espiel, formada por las parcelas 23 y 24 del polígono 12 de Catastro, acordado por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, frente al que no mostramos oposición alguna, pese a no referirse en ningún lugar la existencia del Arroyo (...) –al que tanta importancia concede el Registro recurrido– se nos deniega nuestra petición por unas razones inanes y pese al pleno conocimiento de ese Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna que la compareciente es cotitular catastral de las Parcelas linderas. Reiteramos que el Arroyo (...) es linde Norte y Oeste, según Catastro, de la Finca 8.246 sin que haya supuesto ningún inconveniente para la coordinación con el Catastro pese a "...que en la descripción resultante del registro se aluda al mismo en ningún caso" y, sin embargo, por que no se haga mención a que atraviesa la finca de mi propiedad, se nos deniegue la misma solicitud. No es de recibo. Es contraria a derecho la arbitrariedad y falta de rigor del Registro de la Propiedad.

(...) la solicitud elevada por esta parte junto con las Certificaciones Catastrales que acreditan la situación exacta de mis Parcelas Catastrales y que, sin género de dudas, son la continuación de la linde Este de la reciente coordinación catastral de la tantas veces citada Finca 8.246 de Espiel, formada por las parcelas 23 y 24 del polígono 12 de Catastro.

Ese Arroyo (...) es, según la Dirección General del Catastro, linde entre las Parcelas 23 y 22 del polígono 12 de Espiel, pero, para el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, su falta de alusión para la georreferenciación y exceso de cabida de la Finca 8.246 no es obstáculo alguno y, sin embargo, para la 9.904, es causa de suspensión y desestimación. Algo no cuadra en el funcionamiento del Registro.

(...) Nota simple de la Finca de mi propiedad, de fecha 8 de Septiembre de 2.022, en cuya descripción dos de sus linderos son fijos, esto es, Linde Norte, Carretera (...) y, Linde Sur, Carretera (...); a más de su Linde Oeste, la recién modificada y coordinada con Catastro, finca propiedad de M. T. M.

Es una manifiesta incongruencia la postura del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna ante sus actos propios y procede la estimación del presente Recurso con el exceso de cabida interesado y la coordinación catastral solicitado.

Tercero.–Y, por último, el pasado 19 de Diciembre, se me ha notificado la Información del Expediente de la Finca 5,645 de Espiel, del mismo Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, del inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de la indicada Finca.

Nada que oponer a la pretendida inscripción geográfica georreferenciada de la Finca lindera, si bien, es obligado manifestar que, con la sorprendente actuación del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, que acepta la georreferenciación de la Finca lindera por el oeste, n.º 8.246, cuyos titulares son don M. T. M. y doña P. P. G. N., y la pretendida, ahora, georreferenciación de la n.º 5.645, linde Este, propiedad de don R., don I., don R. y don J. C. T. O., su negativa a la georreferenciación, válgase la

redundancia, de la Finca de mi propiedad, es absurda y contraria a derecho, al quedar acreditada con la aportación de las Certificaciones Catastrales la ubicación exacta de las Parcelas, su propiedad y extensión.

Y es que el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, que vengo en recurrir, ha aceptado la coordinación con el catastro por mi linde Oeste Parcelas 23 y 24 del polígono 12, de Espiel y, ahora, la pretende por el Este, entre otras, Parcelas 13 y 20 del mismo Polígono, pero, sin embargo, deniega mi coordinación pese a ser la cotitular de las Parcelas catastrales que existen en medio de los dos Expedientes referidos en el cuerpo del presente Recurso y a los que sí pretende aceptar la georreferenciación y su tramitación. Es, simplemente, inaudito.

Por ello, si el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna acepta que las Parcelas 23 y 24 del Polígono 12, de Espiel, forman parte de la Finca 8.246 de Espiel, y que las Parcelas 13 y 20 del mismo Polígono, están comprendidas en la Finca 5.645 de Espiel, del repetido Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, la simple comprobación del Catastro y de las Certificaciones Catastrales que acompaño –que acreditan mi cotitularidad– es más que suficiente para admitir la coordinación catastral que tengo interesada, con el exceso de cabida solicitado, de la misma forma y con el mismo procedimiento que se pretende con las fincas linderas.

Cuarto.–Por todo lo anterior, ante la conducta del Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, al acceder a la georreferenciación de las Fincas 8246 y 5.645 de Espiel, es obligada la georreferenciación de la 9.904, del mismo término municipal, al ser la “isla” resultante de la actuación de la Sra. Registradora de la Propiedad y quedar nuestras solicitudes plenamente acreditadas con la realidad catastral consecuencia de las Certificaciones Catastrales acompañadas, de la veracidad de la Dirección General del Catastro y de su simple comprobación.

Entendemos que si los Registros de la Propiedad están favoreciendo la coordinación con el Catastro es porque, obviamente, se deposita plena confianza a este Departamento del Gobierno para la perfecta ubicación de las mismas y que la simple comprobación de mi solicitud y de mi cotitularidad catastral debiera ser más que suficiente para acceder a mis pretensiones.

En su virtud,

Solicito que por presentado este escrito, con los documentos acompañados y sus copias, se sirva admitir todo ello y, en su mérito, tenga por interpuesto Recurso frente a la suspensión de la inscripción solicitada, (...) y, previos los oportunos trámites, dictar resolución que acuerde el exceso de cabida interesado así como la coordinación con el Catastro conforme a la solicitud elevada, en su día, frente al Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna.»

IV

Mediante escrito, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, lo siguiente: «A raíz de la reforma llevada a cabo en la ley hipotecaria por la ley de 26 de junio de 2015 se arbitraron una serie de mecanismos tendentes a lograr la coordinación registro catastro. Llama la atención los términos en que se pronuncia el recurso, no sólo porque el único argumento de la recurrente es que sí se han coordinado otras fincas registrales que no le pertenecen y que ignora por completo las circunstancias en que dichas fincas han logrado la coordinación (De hecho esas fincas han sido objeto de procedimientos 199 de la LH para lograr la coordinación. Precisamente la recurrente tiene conocimiento de las mismas porque se le ha notificado en calidad de colindante para alegar lo que a su derecho convenga en lo cual parece no haber reparado a la hora de redactar su recurso), sino porque pareciere que este registro tiene algún interés oculto en no llevar a cabo la coordinación de esta finca cuando en la nota se indica claramente, no que no sea posible la coordinación de esta finca con las parcelas catastrales que la interesada argumenta se corresponde, sino que no puede

llevarse a cabo directamente, sin tramitar los correspondientes procedimientos al efecto y eso porque no existe una correspondencia indubitada entre la finca registral y las parcelas catastrales. La falta de correspondencia y la duda que me surge para no realizar directamente la coordinación sin más viene determinada por la aparición de linderos fijos en las parcelas catastrales que no aparecen en la finca registral. De hecho llama la atención que las parcelas aparecen atravesadas por ese arroyo sin que de la descripción de la finca en el registro resulte nada que permita identificar la finca con esas parcelas catastrales fuera del paraje, que por sí solo y estando ante una finca rústica no es demasiado esclarecedor. Ante esta circunstancia únicamente advierto a la interesada de que para llevar a cabo la coordinación es necesario tramitar un procedimiento de coordinación registro catastro de los regulados el art 199 de la LH y el 201.1 de la LH sin que el art 201,3 de la LH sea la vía apta para este caso. De hecho, el art 201.3 no permite por sí la coordinación pero la alusión al precepto deduzco que es un defecto derivado de la falta de conocimiento jurídico del que ha redactado la instancia y de haber visto clara la identidad entre finca y parcelas catastrales podría haber arbitrado un 9B que entiendo no procede salvo que se lleve a cabo una notificación previa a los interesados. Lejos de la arbitrariedad de que habla la recurrente, estimo que la prudencia debe presidir este tipo de procedimientos y por ende me ratifico en mi nota que además está legalmente respaldada por el propio art 201.3 de la LH que excluye acudir a él y prescindir de los procedimientos legalmente vigentes cuando no exista plena coincidencia entre la parcela y la finca inscrita y por el art 199 de la LH que permite la constatación de rectificaciones de cabida de toda clase y rectificaciones de descripciones de fincas, incluidas como en este caso la aparición o desaparición de linderos fijos, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022, 28 de febrero de 2023 y 11 de enero de 2024, y las en ellas citadas.

1. Mediante instancia se solicita rectificar al alza la superficie inscrita de una finca, por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, aportando certificaciones catastrales supuestamente coincidentes con la finca que arrojan una superficie total que excede de la registrada en un 8 % aproximadamente.

La registradora rechaza inscribir tal rectificación de cabida porque «existen diferencias descriptivas [relativas al cambio de linderos fijos consistentes en arroyos] entre la finca registral y la que resulta de las certificaciones catastrales que impiden acudir a este procedimiento a los efectos de hacer constar la diferencia de cabida, ya que el mismo carecería de las garantías necesarias».

La promotora recurre alegando, en esencia, que el arroyo es insignificante, y que en otras fincas colindantes, que también tenían ese pequeño cambio de linderos relativo a arroyos, sí que se ha inscrito su propia georreferenciación, y por ello invoca un supuesto agravio comparativo.

Sostiene que la documentación que presenta «es más que suficiente para admitir la coordinación catastral que tengo interesada, con el exceso de cabida solicitado, de la misma forma y con el mismo procedimiento que se pretende con las fincas linderas», ya que «al acceder a la georreferenciación de las Fincas 8246 y 5.645 de Espiel, es obligada la georreferenciación de la 9.904, del mismo término municipal, al ser la "isla" resultante de la actuación de la Sra. Registradora de la Propiedad».

La registradora informa que la recurrente tiene conocimiento de la inscripción de la georreferenciación de esas otras fincas precisamente porque han sido objeto del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que es el que, por sus mayores garantías, de las que carece la vía del artículo 201.3, ofrece a la recurrente para su propia finca.

2. Para resolver este recurso debe partirse de la nítida distinción conceptual que hay entre, por un lado, rectificar la superficie expresada en la descripción literaria de una finca registral, y, por otro, inscribir la georreferenciación de una finca registral. Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se exige que «los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador».

En concreto, en lo que se refiere a la descripción literaria del objeto de los derechos inscribibles, el mismo precepto nos dice que «a tal fin, la inscripción contendrá (...) la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie».

Conceptualmente distinto es la representación gráfica georreferenciada, o georreferenciación, de una finca, «que complete su descripción literaria» y que sólo es obligatoria legalmente en los supuestos así establecidos y voluntaria en los demás. En todo caso, para que la representación gráfica georreferenciada pueda ser objeto de inscripción, y por con ello, de incorporación al folio real de la finca, es imprescindible «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». También es imprescindible, en los casos en los que tal georreferenciación no sea obligatoria, sino potestativa que se apliquen «los requisitos establecidos en el artículo 199», que según doctrina de este Centro Directivo también serán aplicables en los casos en los que aun siendo obligatoria tal georreferenciación, la que se aporte sea alternativa a la catastral, o aun siendo catastral, esta difiera en más del 10 % de superficie de la que conste inscrita, o, en cualquier caso, el registrador lo considere necesario para la tutela registral efectiva de colindantes y terceros.

En efecto, como ya se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 28 de febrero de 2023, «el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como previo a la inscripción de la georreferenciación de una finca, puede y debe aplicarse en los siguientes supuestos:

a) siempre que la solicitud de georreferenciación sea potestativa, y tanto si se solicita “al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica”, pues como ordena el artículo 9 de la Ley Hipotecaria “en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199”.

b) siempre que, aun siendo georreferenciación obligatoria, y conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, fundada en el propio artículo 9, se aporte georreferenciación alternativa a la catastral, o georreferenciación catastral cuya superficie difiera en más del 10 % de la que conste previamente inscrita.

c) en todo caso, siempre que el registrador lo estime conveniente para tutela efectiva de colindantes y terceros y poder confirmar o disipar sus dudas acerca de que la georreferenciación pretendida pueda vulnerar la identidad de la propia finca, o invadir fincas inmatriculadas, o dominio público no inmatriculado.»

Y sólo cuando, con los requisitos previos pertinentes, se inscriba la georreferenciación de la finca, se producirán los importantes efectos jurídicos que ello lleva aparejados, y entre ellos, el de que, ex artículo 9, «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria», y además, «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral (o alternativa) que ha quedado incorporada al folio real».

Y es que, como resulta del citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la georreferenciación inscrita la que acredita la «ubicación y delimitación gráfica de la finca (...) y, a través de ello, sus linderos y superficie».

Sobre los cualificadísimos efectos jurídico de la georreferenciación inscrita y la aplicación a la misma de todos los principios registrales, ya se ha pronunciado reiteradamente este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 5 de abril de 2022 (sobre la aplicación de principio de especialidad, el de salvaguardia de los tribunales, el de prioridad registral, el de tracto sucesivo y el de legitimación registral), o en la de 11 de enero de 2024 (sobre la aplicación del principio de fe pública registral), y otras concordantes.

En cambio, la mera expresión (o rectificación) de la superficie de una finca en su descripción literaria, si no resulta de la inscripción de su georreferenciación, sólo es un dato descriptivo más, que no acredita ni la ubicación precisa, ni la delimitación precisa de la finca. Precisamente por tener unos efectos jurídicos mucho más limitados, se le exigen tan solo unos requisitos también mucho más limitados o sencillos que los que se requieren para inscribir la georreferenciación de una finca, determinante (ésta sí) con toda precisión y efectos jurídicos de la ubicación, delimitación y superficie interior de la finca.

En efecto, para simplemente rectificar el dato de la superficie de la finca en su descripción literaria, no será necesario tramitar expediente ni procedimiento previo alguno con notificaciones y concesión de plazo de alegaciones a colindantes y terceros potencialmente afectados.

Así, el artículo 201.3 nos dice que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

- a) cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.
- b) en los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5 % de la cabida que conste inscrita.

Las únicas cautelas que tal precepto impone son 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. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes».

Pero, todo caso, si efectivamente se inscribe la rectificación del dato relativo a la superficie dentro de la descripción literaria de la finca, ello no produce ninguno de los cualificados efectos sólo atribuidos a la inscripción de la georreferenciación de la finca, ni alcanzar, y ni siquiera iniciar los trámites para alcanzar, la llamada «coordinación gráfica» entre la finca registral y uno o varios inmuebles catastrales, pues tal coordinación gráfica tiene como presupuesto conceptual que la finca tenga inscrita su propia representación gráfica georreferenciada, que es lo único que se puede comparar, y en su caso coordinar, con la representación gráfica georreferenciada de los inmuebles en la cartografía catastral.

3. Hechas las anteriores precisiones conceptuales, en el caso que nos ocupa se aprecia cierta incongruencia conceptual en la pretensión de la ahora recurrente, cuando por un lado, en la instancia presentada al registro de la propiedad, solicita inicial y simplemente inscribir la rectificación del dato de la superficie de la finca en su descripción literaria al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Y, en cambio, ahora, en su escrito de recurso, dice pretender obtener la inscripción de su georreferenciación y coordinación gráfica con el Catastro y ello (dice) «de la misma forma y con el mismo procedimiento que se pretende con las fincas linderas» (que ha sido el del artículo 199) ya que «al acceder a la georreferenciación de las Fincas 8246 y 5.645 de Espiel, es obligada la georreferenciación de la 9.904 [la del recurrente], del mismo término municipal, al ser la “isla” resultante de la actuación de la Sra. Registradora de la Propiedad».

Por tanto, la pretensión del recurrente de inscribir la georreferenciación de su finca y su coordinación gráfica con Catastro ha de ser desestimada de plano, por incongruente con su pretensión inicial, y porque, como nos dice el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Del mismo modo, las argumentaciones del recurrente sobre un supuesto agravio comparativo con respecto de lo sucedido con otras finca registrales de otros titulares carecen asimismo de cualquier fundamento, pues, como indica la registradora en su informe, la inscripción de la georreferenciación de esas otras fincas lo ha sido a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que es el que por sus mayores garantías, de las que carece la vía del artículo 201.3, la registradora le ofrece a la recurrente para su propia finca.

4. Y, ciñendo el objeto de este recurso, como es de rigor, al análisis de la suspensión registral de la pretensión de inscribir una simple rectificación de cabida en la descripción literaria de la finca, resulta de plena aplicación el apartado a) del número 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Dicho precepto exige, acumulativamente:

– que «las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita» (requisito que sí se cumple en el presente supuesto en que se pide pasar de 330.583 metros cuadrados inscritos a 357.205 metros cuadrados finales)

– que tal diferencia de cabida «se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita». Y, además, «que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada».

En el caso que nos ocupa, el impedimento procede precisamente de que a juicio de la registradora «existen diferencias descriptivas [relativas al cambio de linderos fijos consistentes en arroyos] entre la finca registral y la que resulta de las certificaciones catastrales que impiden acudir a este procedimiento a los efectos de hacer constar la diferencia de cabida, ya que el mismo carecería de las garantías necesarias».

Y en efecto, ese cambio de linderos fijos, y en particular por si pudiera haber afectación del dominio público hidráulico, justifican las dudas registrales sobre la modificación solicitada y justifican asimismo que, tras suspender la inscripción pretendida conforme a la vía expeditiva y sin garantías del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, se ofrezca como alternativa el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, donde no sólo los propietarios privados colindantes potencialmente afectados, sino también la administración titular del dominio público hidráulico potencialmente afectado, podrán efectuar las alegaciones que a su derecho convenga, antes de la decisión y calificación final del registrador.

Además, a través de dicho procedimiento, caso de prosperar, sí será posible satisfacer la pretensión de la recurrente de inscribir la georreferenciación de su finca y hacer constar su estado de coordinación gráfica con el Catastro.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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