

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

8445 *Resolución de 11 de abril 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 Alicante n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una agrupación.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. C. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 1, don José Ramón Martín Marco, por la que se deniega la inscripción de una agrupación, sin tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por tener dudas en la identidad de la finca, al existir indicios de una doble inmatriculación de la finca, en cuanto al exceso de cabida solicitado.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 23 de diciembre de 2022 por el notario de Alicante, don Miguel Ángel Robles Perea, con el número 1.595 de protocolo, doña M. T. C. F. vendió a don A. S. el pleno dominio de la finca registral número 114.199 del término municipal de Alicante, solicitando la inscripción de un exceso de cabida de la finca, que pasaba, según los otorgantes, de 155,90 metros cuadrados inscritos en el Registro a 181 metros cuadrados, que son los que constaban en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba a la escritura calificada.

II

Presentada el día 6 de noviembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad Alicante número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número 7311-Documento presentado el día 6 de noviembre de 2023, Asiento: 567 Diario: 148.

Presentada nuevamente la precedente escritura de compraventa otorgada por el Notario de Alicante, Miguel Ángel Robles Perea, el 23 de diciembre de 2022, número de protocolo 1595/2022, al objeto de inscribir la mayor cabida de la finca registral 114199, y tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe, deniega nuevamente la inscripción del exceso de cabida solicitado, así como la tramitación del expediente a que se refiere el arto 199 de la L.H., por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Puede concluirse que tras examinar los archivos de este Registro –tal y como se hizo constar en la última nota de calificación de fecha 3 de enero de 2023, puesta en la escritura de agrupación otorgada ante el Notario de Alicante don José Nieto Sánchez, de fecha 12 de enero de 2011, protocolo 36, que se cita en el apartado “Título” de este documento, la inscripción de dicho exceso de cabida provocaría una doble inmatriculación, como se explica en dicha nota y en las anteriores a dicho documento que aquí se reproducen en lo pertinente.

Nota de calificación de fecha 24 de abril de 2015 que a su vez reproduce la de 21 de febrero de 2011 y la de 19 de diciembre de 2014:

“Calificada nuevamente la precedente escritura otorgada ante el Notario de Alicante, Don José Nieto Sánchez, el 12 de enero de 2011, protocolo núm. 36, presentada el 31 de marzo de 2015, Asiento 891, Diario 123, junto con la Instancia del 24 de noviembre de 2014 y fotocopia de Sentencia y Auto que se dirán, y a la que ahora se añade nueva instancia de ‘31 de marzo de 2014’ (sic) con copia resolución del 2011 de la Gerencia Catastro de Alicante e ‘informe de levantamiento taquimétrico’ de la finca registral 114.199; y tras examinar los antecedentes de este Registro, la Registradora que suscribe, ha suspendido la inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Alicante, Don José Nieto Sánchez, el 12 de enero de 2011, núm. 36 de protocolo, Doña M. T. C. F. procedió a agrupar las fincas registrales 104.638 (antes 8.847), 99.119 (antes 17.760) y 93.099 (antes 17.761).

Dicha escritura, presentada anteriormente en el 2011, con fecha 21 de febrero de 2011, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

Previa autoliquidación, calificado el precedente documento, que se presentó a las 13,59 horas del día 21 de enero de 2011, asiento 138, diario 112, número de entrada 270/11, del que con fecha 4 de febrero de 2011 se aportó una instancia suscrita por su presentante e interesada, la señora C. F., solicitando la práctica de la inscripción y suspensión que se dirán; y tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora que suscribe:

Ha practicado la inscripción 1.^a de la finca registral número 114.199, al folio 65 del tomo 3.806 del archivo, libro 2.878 de la Sección 1.^a, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de tal finca a favor de Doña M. T. C. F., con carácter privativo, y con la cabida inscrita de las tres fincas agrupadas que suma la superficie de 155,90 metros cuadrados.

Al margen de dicha inscripción se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de 5 años.

Se ha(n) cancelado por caducidad dos afecciones.

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirá los efectos establecidos en los artículos 1, 17, 32, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Y ha suspendido el exceso de 30,01 metros cuadrados solicitado en el pacto segundo de dicha escritura, para que la finca agrupada pasara a tener una superficie de 185,91 metros cuadrados, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: Los citados 185,91 metros cuadrados, no resultan de sumar ninguna de las superficies asignadas a las fincas que se agrupan, ni en los certificados catastrales que se acompañan, ni en el plano del técnico que también se acompaña, en los que constan que la superficie de la finca en calle (...), asciende a 80 metros cuadrados en el certificado catastral y a 97,12 metros cuadrados en el plano; la de la finca en calle (...), asciende a 36 metros cuadrados en el certificado catastral y a 40,71 metros cuadrados en el plano; y la finca en la calle (...), asciende a 45 metros cuadrados en el certificado catastral (que coincide con la registral, al haberse inmatriculado en su día un exceso hasta alcanzar dicha superficie) y a 48,33 metros cuadrados en el plano, por tanto según las certificaciones catastrales la superficie resultante de la agrupación debería ser la de 161 metros cuadrados, y según el plano de 186,16 metros cuadrados, aunque en este aparece como superficie total la indicada de 185,91 metros cuadrados. Por tanto de conformidad con el último párrafo del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, existen dudas fundadas sobre la identidad de las fincas; ya que dos de ellas proceden de segregación, en una de ellas ya se inmatriculó un exceso, y se acompaña un plano (en las que las superficies catastrales no coinciden con las de los certificados catastrales), y no el certificado del técnico en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley 13/96,

que permita la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida. El Notario autorizante hizo expresamente la advertencia de lo dispuesto en el referido artículo 298.

Fundamentos: Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; y Resoluciones de la D.G.R.N. de 17 de junio de 2002, 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero de 2003, 12 de julio de 2003, 20 de noviembre de 2003 y 30 de octubre de 2007, entre otras. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha ley. Alicante, 21 de Febrero de 2011. Está la firma del Registrador.

Dicha escritura, presentada nuevamente en el 2014, con fecha 19 de diciembre de 2014 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

La citada escritura ha sido presentada nuevamente (sin rectificación alguna) en unión de instancia privada explicativa suscrita por Doña M. T. C. F. y de fotocopia de testimonio de Sentencia de 16 de mayo de 2014 expedido por el Secretario del Juzgado de 1.^a Instancia 9 de Alicante el 31 de julio de 2014, y de fotocopia del Auto del Juzgado de la Instancia 9 de Alicante del 17 de noviembre del 2014, (sin sellos ni firmas), ambos dictados en Juicio Verbal núm. 388/2013.

Del Registro y de la documentación aportada resulta:

Que dos de las fincas agrupadas, las registrales 17.760 (hoy 99.119) y la 17.761 (hoy 93.099) proceden por segregación de la finca 8.498.

Dicha finca 8.498, el día 13 de noviembre de 1903, fue dividida en tres fincas independientes, la 17.760, la 17.761 y la 17.762 (aunque en las notas al margen de las mismas consta que son parte segregada de la finca 8.498, en el fondo es una división).

Las tres fincas, 17.760, 17.761 y 17.762, después de diversas transmisiones pasaron a ser titularidad de Doña D. V. G. en virtud de herencia con fecha 28 de diciembre de 1.933.

La 1.^a de dichas fincas la 17.760, fue adjudicada en virtud de herencia de la citada D.^a D. V. G., a su nieto y heredero, Don E. C. M., y este a su vez la vendió a la titular actual Doña M. T. C. F., que ha procedido a su agrupación en la escritura objeto de calificación.

la 2.^a finca la 17.761, fue adjudicada al heredero de D.^a D. V. G., Don R. C. V., por herencia de éste a D. L. C. V., y por herencia de este último a Doña E. J. G. y a Doña M. L. C. J., y estas, a su vez, a Doña M. T. C. F. que también ha procedido a su agrupación.

En la 3.^a de las fincas, la 17.762, no se ha practicado operación registral alguna desde el 28 de diciembre de 1.933, permaneciendo todavía inscrita a favor de D.^a D. V. G.

La descripción de la citada finca 17.762 es la siguiente:

Urbana o casa de planta baja solamente, número (...) de esta ciudad; mide cinco metros noventa centímetros de fachada por cinco metros de fondo; y linda: por la derecha saliendo, con la puerta que da acceso a los pisos de las casas número (...) de la calle (...) y número (...) de la calle (...): por la izquierda, casa de J. M. y por espaldas, la de J. A. C. Esta finca es una de las tres en que ha sido dividida la inscrita con el número ocho mil cuatrocientos noventa y ocho,... (hay que tener en cuenta que la superficie de esta finca sería aproximadamente de 29,50 m2 y el exceso suspendido de 30,01 m2).

Y ahora manifiesta, Doña M. T. C. F., en la instancia que acompaña, que el propio transmitente, Don E. C. M. (descendiente directo de la titular registral) desconocía la existencia de esta finca, pues de lo contrario se hubiera escriturado notarialmente el 30 de septiembre de 1999 bajo el número de protocolo 3.271 de D. F. B. O. (junto con las otras que se adquirieron) a favor de la adquirente Doña M. T.

Por todo ello, se intentó inscribir la finca 17.762 a nombre de D. E. C. G., hijo del transmitente D. E. M., para que pudiera otorgar escritura de rectificación de la compraventa otorgada por su padre a Doña M. T., describiéndose la misma como también transmitida y por el mismo importe, solicitándose del Juzgado de la Instancia 9

de Alicante mediante juicio verbal, acción declarativa de reanudación del tracto sucesivo por Don E. C. G. hijo del finado D. E. C. M.

Con fecha 16 de mayo de 2014, se dictó Sentencia desestimándose la demanda interpuesta por don E. C. G. En la fotocopia de dicha Sentencia, en el Fundamento de Derecho 6.º consta:

‘De tal forma que cuando ella (D.^a M. T.) adquiere tanto del Sr. C. M. (C/ [...]) (que es la finca 17.760) como de los Señores J. (C/ [...]) (que es la finca 17.761), los solares, lo adquirió todo y prueba de ello es que en el Catastro le imputan todos los metros. De tal manera que la actual propietaria de los solares es la señora. C.’

Solicitándose aclaración del auto, se desestimó la aclaración solicitada.

Y ahora la Sra. C. manifiesta que con la sentencia y el auto, queda claro que la finca registral 17.762 formaba parte del solar transmitido y que la había adquirido junto con las otras fincas que la rodean y solicita que se inscriba el exceso de cabida.

Por todo lo anterior, habiéndose presentado la escritura objeto de calificación sin rectificación alguna, teniendo en cuenta que una escritura pública no puede rectificarse por una instancia privada, ni tener en cuenta fotocopias de sentencias y autos, lo procedente es reiterar la calificación anterior.

Es más, resulta de las propias manifestaciones de la Sra. C. que no se trata de ningún exceso de cabida, sino que esa mayor superficie se corresponde con una finca ya inscrita en el Registro.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha establecido que ‘sólo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente reflejados. Fuera de esta hipótesis toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de esta una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, pero el cauce adecuado no es la constancia del exceso de cabida, sino la inmatriculación de la finca colindante y su posterior agrupación.

También ha declarado la DGRN, que es doctrina suya reiterada, que en la inscripción de excesos de cabida por el procedimiento del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, el Registrador debe extremar la prudencia para evitar la existencia de una doble inmatriculación.

En la escritura objeto de calificación queda claro, que de inscribirse el exceso de cabida se estaría provocando una doble inmatriculación, por lo que lo procedente sería inscribir previamente a favor de D.^a M. T. la finca 17.762, por cualquiera de los títulos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria (no siendo suficiente que conste que adquirió todos los metros de los solares en un fundamento de derecho de una sentencia desestimatoria) y posteriormente rectificar la escritura de agrupación incluyendo la finca.

Por lo que reitero la calificación anterior de fecha 21 de febrero de 2011, suspendiendo la inscripción del exceso de cabida, por existir dudas fundadas, ya que de inscribirse, como confirman las manifestaciones de la interesada, se estaría produciendo una doble inmatriculación.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 3, 18, 19 bis, 322 y ss de la Ley Hipotecaria; artículo 298 del Reglamento hipotecario; artículo 53 Ley 30 de diciembre de 1996 de medidas fiscales, administrativas y de orden social; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras: de 2 de junio de 1998, 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo de 1999. Alicante a 24 de Abril de 2015. Sigue la firma del Registrador.”

Por lo que a la vista de las anteriores notas de calificación y de las manifestaciones de la presentante y anterior titular puede concluirse que la inscripción solicitada del exceso de cabida provocaría una doble inmatriculación de los metros correspondientes a la finca 17.762.

Si se admite que la finca resultante de la agrupación, registral 114.199 tiene la superficie alegada porque en realidad se agruparon tres fincas en lugar de dos deberá agruparse la citada registral 17.762 y si para ello, es necesario reanudar el tracto sucesivo de la misma, proceder de conformidad con la legislación vigente, es decir en sede notarial conforme a lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.

Arto 20, 199, 201, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Martín Marco registrador/a de Registro Propiedad de Alicante 1 a día veinticuatro de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Novelda, doña María Teresa Rubio Quesada, quien confirmó, el día 28 de diciembre de 2023, la calificación de la registradora de la Propiedad de Alicante número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. T. C. F. interpuso recurso el día 29 de enero de 2024 mediante escrito en el que se alegaba lo siguiente:

«Primero:

La nota de despacho no se ajusta a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que se remite y reproduce una calificación de un documento distinto al presentado en el Registro de la Propiedad, a una documentación que en ningún momento se acompaña a la escritura de compraventa que tiene que ser el objeto de calificación, a una superficie distinta a la solicitada y a unas manifestaciones de la Sra. C.

Segundo:

El motivo de la suspensión, referente a que el exceso de cabida sería aproximadamente la misma a la finca registral 17.762, no es acorde con lo dispuesto en el párrafo quinto de la letra b del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, ya que las dudas fundadas por el registrador se limitan a la simple coincidencia de la superficie, por lo que las dudas no son concluyentes, ya que no hay datos gráficos.

Tercero:

Se solicita expresamente, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se inscriba la reseñada finca registral número 114.199 con la superficie de 181 metros cuadrados que consta en Catastro.

En virtud de todo lo expuesto,

Solicito que teniendo por presentado el presente escrito, se sirva a admitirlo junto con sus documentos complementarios, teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Alicante, número 1, Don José Ramón Martín Marco, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación ordenando su inscripción.

Otrosí digo que se prorrogue la vigencia del asiento de presentación del documento calificado hasta la resolución definitiva del mismo, incluso ante los tribunales de justicia por resolución negativa por silencio administrativo.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 7 de febrero de 2024 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 7 de junio de 2012, 23 de enero de 2014 y 29 de marzo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 11 de abril de 2022, 17 de abril, 1 de junio, 25 de julio, 3 de octubre y 7 de noviembre de 2023 y 11 de enero de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de compraventa, la recurrente vende la finca 114.199 del término de Alicante a don A. S., teniendo la misma una superficie registral de 155,90 metros cuadrados, solicitando la rectificación de su superficie, al declarar que la realidad física de la finca se corresponde con la de la parcela catastral correspondiente, con referencia: 0078824YH2407G0001BK, cuya superficie gráfica es de 181 metros cuadrados, que es la que debe constar en el Registro.

2. Presentada dicha escritura pública en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, el registrador deniega la inscripción de la rectificación de superficie y el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, porque la finca registral 114.199 procede de la agrupación de las fincas registrales 104.638 (antes 8.847), 99.119 (antes 17.760) y 93.099 (antes 17.761), que se inscribió en el año 2011, con la superficie de 155,90 metros cuadrados y suspendiéndose un exceso de cabida de 30,01 metros cuadrados, pues se manifestaba en la escritura que la superficie real de la finca era de 185,91 metros cuadrados. Dicha superficie se corresponde, según la nota de calificación, con la finca registral 17.762 del término de Alicante, inscrita desde 1933 a nombre de doña D. V. G., que es la tercera finca en la que se dividió la finca registral 8.498 del término de Alicante, como ya se indicó en una nueva nota de calificación, resultado de una nueva presentación, el 19 de diciembre de 2014, haciendo suyos los argumentos el registrador ahora calificante, al considerar que el exceso que ahora se solicita integra la finca 17.762, que mide 25 metros cuadrados, siendo el exceso de cabida cuya inscripción se solicita de 25,1 metros cuadrados, por lo que concluye que la inscripción solicitada del exceso de cabida provocaría una doble inmatriculación de los metros correspondientes a la finca 17.762, para lo cual debe inscribirse previamente a nombre de la recurrente la finca registral 17.762 para su posterior agrupación con la registral 114.199, sin que ello pueda hacerse mediante la inscripción de un exceso de cabida, pues se altera la realidad física en su día amparada por el folio registral.

3. La recurrente alega en primer lugar que la calificación recurrida reproduce otra nota de calificación referida a un título distinto del ahora presentado, referente a una documentación distinta de la ahora presentada, debiendo ser objeto de calificación; en segundo lugar, que las dudas fundadas del registrador se limitan a la simple coincidencia de la superficie, no siendo concluyentes, pues no hay datos gráficos.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse una precisión formal, respecto al primero de los motivos expresados por la recurrente. Al respecto, debe recordarse, como hizo la Resolución de esta Dirección General de 29 de marzo de 2016, que el registrador ha de calificar por lo que resulte del Registro y de los documentos presentados. Y como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado debe hacerlo en base a éste «y a los asientos del Registro con él relacionados», pudiendo el registrador consultar los historiales de otras fincas, e incluso otros registros públicos distintos del de la Propiedad. Y aunque como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2022 (vid., por todas), el registrador no está vinculado por calificaciones anteriores de otros compañeros, por ser la calificación registral independiente, ningún impedimento hay para que pueda basar su calificación en anteriores calificaciones referidas a documentos distintos presentados con anterioridad, referidos a la misma finca, para la mejor fundamentación de su calificación. Y como declaró la Resolución de 7 de junio de 2012, la calificación registral de la descripción de las fincas compete al registrador, conforme a los artículos 9.1.º y 21.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2.ª y 3.ª del Reglamento Hipotecario, que deben conectarse con el principio de legitimación registral (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria), en cuanto éste presume la pertenencia de la finca a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

5. Partiendo por tanto de la descripción que figura en el Registro, entrando a analizar ya el supuesto de hecho del presente recurso, la finca registral 114.199 del término de Alicante se describe como: «Solar sito en Alicante, con fachadas a la calle (...) y a la calle (...), de forma irregular. Ocupa una superficie total de ciento cincuenta y cinco metros noventa decímetros cuadrados. Linda: frente, calle (...); derecha, calle (...); fondo, Ayuntamiento de Alicante 00778806YH2407G0001RK; izquierda, en parte con A. T. N., 0078810YH2407G0001DK, en parte con V. G. A., 0078812YH2407G0001YK, y la mercantil Domenech Martínez S.L., 0078815YH2407G0001SK. Referencia Catastral: 0078824YH2407G0001BK». De la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura resultan los siguientes linderos: norte calle (...), que coincide con el lindero registral derecha, este con (...), que coincide con el lindero frente calle (...), hoy (...), oeste con Ayuntamiento de Alicante, en calle (...), de 71 metros cuadrados, que coincide con el lindero registral fondo, siendo en ambos casos idéntica la referencia catastral de la parcela municipal. Al sur linda en parte con la parcela catastral con referencia 0078825YH2407G0001YK, que no coincide con el lindero izquierda del Registro, donde figura otra referencia catastral. En parte con la parcela con referencia: 0078812YH2407G0001IK, en (...), de 47 metros cuadrados, y con la parcela con referencia: 0078810YH2407G0001DK, sita en (...), de 44 metros cuadrados.

De la comparación de ambas descripciones resulta que coinciden los dos linderos fijos, que son dos calles y el lindero fondo que es una finca de titularidad municipal. Las diferencias estriban en el lindero izquierda entrando o sur, donde linda con dos parcelas catastrales, constando en el Registro unas referencias catastrales distintas de las que obran en el Catastro. No obstante, consultada la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, las referencias catastrales, que constan en la descripción registral de la finca como lindero izquierda entrando, no existen. Por lo que perfectamente podrían ser las que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura. Si ese fuera el caso, estaríamos dentro del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es decir la rectificación de un dato registral erróneo, sin alteración de la realidad física amparada por el folio registral.

6. La causa que motiva la denegación de la inscripción de la rectificación de superficie de la finca y de la georreferenciación aportada, sin tramitar el expediente es que la diferencia superficial se corresponde, según el registrador, con la identidad de la finca 17.762 del término municipal de Alicante, perteneciente a persona distinta, desde el año 1.933. Dicha finca se forma por la división en tres fincas de la finca matriz 8.498 del término municipal de Alicante, con la siguiente descripción: «Urbana o casa de planta baja solamente, número (...) de esta ciudad; mide cinco metros noventa centímetros de

fachada por cinco metros de fondo; y linda: por la derecha saliendo, con la puerta que da acceso a los pisos de las casas número (...) de la calle (...) y número (...) de la calle (...): por la izquierda, casa de J. M. y por espaldas, la de J. A. C.». Ciertamente, la descripción es imprecisa, pero diferentes localizadores de la misma nos permiten ubicarla relativamente. Así lo ha reconocido esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, como la de 11 de enero de 2024 (vid., por todas), en la que vuelve a reconocer que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Pero ello no obsta, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 7 de noviembre de 2023, para que aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión, como ocurre en el presente caso.

7. Si se compara las descripciones registrales de las fincas 114.199 y 17.762 del término de Alicante, puede deducirse su colindancia, pues la primera se ubica en la calle (...) y la segunda en la calle (...). También de su lindero derecha saliendo que es la puerta de acceso a los pisos de las casas (...) de la calle (...) y el número (...) de la calle (...), que se correspondería con la finca registral 114.199 resulta esa colindancia. Por tanto, la realidad física de la finca registral 17.762 se ubica junta a la de la finca registral 114.199. Sin embargo, consultada la cartografía catastral, el número (...) de la calle (...) no existe, por lo que la realidad jurídica de la finca 17.762 ha quedado incluida, aparentemente, en la realidad física de la georreferenciación catastral de la parcela ubicada en la calle (...) número (...). De ello resulta que el peligro de doble inmatriculación al que alude el registrador en su nota de calificación es evidente y que el asiento cuya inscripción se solicita excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho ámbito es el de la actualización de la descripción de la finca, rectificando algún dato erróneo de la misma, que fue el que en su día debió constar, con el límite de no alteración de la realidad física amparada por el folio registral.

Si se inscribiera la rectificación de superficie solicitada, no solo podría producirse una doble inmatriculación, sino el encubrimiento de un negocio jurídico no documentado, dado que la finca registral 17.762 consta inscrita a nombre de persona distinta y debe existir una causa en virtud de la cual deba inscribirse ahora en favor de la recurrente y, además, el encubrimiento de una operación de modificación de entidad hipotecaria, como la agrupación de la finca 17.762 con la 144.199 del término de Alicante, con sus repercusiones formales y tributarias.

8. Por tanto, el defecto alegado por el registrador en su nota de calificación debe ser confirmado, puesto que lo solicitado en el título calificado excede del ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General la de que en la inscripción de los excesos de cabida, el registrador debe extremar la prudencia (sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías) para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones. Así en la Resolución de 2 de junio de 1998 declaró que el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario exigía para la inscripción de excesos que no exista duda fundada acerca de la identidad de la finca. Circunstancia que hoy ha de mantenerse, vista la redacción de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015. Y como declaró la Resolución de 19 de noviembre de 1998 la registración de excesos de cabida solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca (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 es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente). Por las circunstancias

concurrentes en el presente caso, hay indicios de una alteración de la realidad física de la finca, tal y como se acotó al practicarse el asiento. Dicha alteración deriva de la adición de una porción de terreno colindante, lo que supondría, bien una doble inmatriculación encubierta, o el encubrimiento de un negocio traslativo y una agrupación no documentada, la de la finca 114.199 con la finca 17.762 de Alicante.

9. El motivo alegado por la recurrente por el que entiende que el único argumento del registrador en su nota de calificación es el de la coincidencia de la superficie no puede ser atendido. El registrador en su nota de calificación cumple con la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de la georreferenciación de una finca, que en su primero de sus puntos declara: «a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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», punto reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023 (vid., por todas). En el presente caso, el registrador alude al peligro de producirse una doble inmatriculación, puesto que, a su juicio, la realidad física del exceso de cabida se corresponde con la realidad jurídica de la finca registral 17.762 de Alicante.

10. Y conforme al último de los puntos de la citada doctrina, reiterado por la Resolución de esta Dirección General de 11 de enero de 2024 (vid., por todas): «e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». El registrador acude al contenido del Registro para fundar sus dudas y al resultado de actos anteriores cuya inscripción se solicitó, de los que resulta que ya registradores anteriores consideraron evidente el peligro de una doble inmatriculación. Especialmente relevante resulta la presentación del título producida el 19 de diciembre de 2014, donde se denegó la inscripción del exceso por la registradora titular del Registro en aquel momento, porque manifestaba la ahora recurrente doña M. T. C. F, en la instancia de presentación que la persona que le vendió las fincas 17.760 y 17.761, don E. C. M. desconocía la existencia de la finca 17.762, pues de ser así, la habría incluido en la escritura de compraventa otorgada el día 30 de septiembre de 1999, ante el notario de Alicante, don Francisco Benítez Ortiz, con el número 3.271 de su protocolo.

Por ello, se intentó inscribir la registral 17.762 a nombre del hijo del transmitente don E. C. G. a través de un expediente de reanudación del tracto sucesivo ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Alicante, dictándose sentencia desestimatoria el 16 de mayo de 2014. Sin embargo, entiende la recurrente que del fundamento de Derecho sexto de la sentencia, cuyo testimonio firme y original nunca se presentó, se deduce que ella es la propietaria de todos los solares, al declarar: «De tal forma que cuando ella (D.^a M. T.) adquiere tanto del Sr. C. M. (C/ [...]) (que es la finca 17.760) como de los señores J. (C/ [...]) (que es la finca 17.761), los solares, lo adquirió todo y prueba de ello es que en el Catastro le imputan todos los metros. De tal manera que la actual propietaria de los solares es la Sra. C.». En vista de esta petición, la registradora vuelve a emitir calificación negativa pues «una escritura pública no puede rectificarse por una instancia privada, ni tener en cuenta fotocopias de sentencias y autos, lo procedente es reiterar la calificación anterior».

En todo ello basa sus dudas de identidad el registrador ahora calificante. Por lo que esta Dirección General entiende que el juicio de identidad de finca que formula el registrador está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados que le llevan a la conclusión de que puede generarse una doble inmatriculación si se admite la inscripción de la rectificación de superficie. Como declaró la Resolución de 17 de abril de 2023, están claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas están basadas en los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones

de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas, como ocurre en el presente caso.

Y en conclusión, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2023, están debidamente fundadas las objeciones del registrador a inscribir la representación gráfica georreferenciada si resulta la existencia, admitida por el propio recurrente, de negocios jurídicos previos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, como lo es la rectificación de la escritura de compraventa otorgada en el año 1999 para incluir la finca registral 17.762, inscrita a nombre de persona distinta. Ello determina que debe procederse a dicha rectificación, como negocio traslativo no documentado y la operación de modificación de entidad hipotecaria, mediante la agrupación de las fincas 114.199 y 17.762 de Alicante.

11. También es correcta la actuación del registrador cuando se deniega el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2023, las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente. En el presente caso, no es que sea previsible, sino que es absolutamente imposible que por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria pueda accederse a la práctica del asiento solicitado. Para ello, será preciso o bien rectificar el título de compraventa originario, incluyendo la finca 17.762 de Alicante, o tramitar un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la citada finca, para que pueda otorgarse el negocio traslativo de la citada finca por los actuales herederos de la titular registral, para su posterior agrupación con la finca 114.199.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, por la existencia de un indicio de doble inmatriculación, el encubrimiento de negocio traslativo y de operación de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que no puede resolverse en el ámbito de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino presentando los títulos adecuados para ello, o rectificando el título que causó la inscripción en favor de la recurrente.

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