

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5800 *Resolución de 25 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1 a cancelar una inscripción de rectificación de cabida practicada con arreglo al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, en base a las alegaciones formuladas por un titular registral colindante.*

En el recurso interpuesto por don F. L. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, a cancelar una inscripción de rectificación de cabida practicada con arreglo al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, en base a las alegaciones formuladas por un titular registral colindante.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de junio de 2024 ante el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, con el número 2.499 de protocolo, se declaraba una obra nueva en construcción sobre la finca registral número 7.403 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, y simultánea rectificación de su cabida, que de una cabida inscrita de 522 metros cuadrados pasaba a la superior de 532,67 metros cuadrados, en base a certificación de técnico competente de la que resultaba la superficie atribuida a la finca, acompañada de un plano con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Practicada la inscripción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, por no superar el exceso de cabida declarado más de un 5 % respecto de la que consta inscrita, se notificó el día 20 de noviembre de 2024 la práctica del asiento a los titulares de las fincas colindantes, entre los que se encuentra don F. L. S., titular de la finca registral número 7.471.

El día 25 de noviembre de 2024, causó entrada en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 un escrito suscrito por don F. L. S. manifestando que la finca objeto de la inscripción practicada tenía registralmente un frente a la calle de 18 metros lineales, lo sumado al muro construido en su finca tiene una longitud de 18,24 metros (superior a lo que dice el Registro), resultando una contradicción con la nueva superficie atribuida a la registral 7.403, porque la alteración de una no puede hacerse sin la de la otra; que si multiplicamos 0,5 por el fondo de la finca (29 metros) nos da 6,96 metros cuadrados, que prácticamente representan la diferencia de superficie inscrita, de tal manera que resultando su fachada tener una longitud de 17 metros, con la rectificación propuesta se quedaría en menos; en base a ello solicita que no se practique la inscripción de la mayor superficie por invadir la finca de su propiedad.

II

A resultas de las alegaciones presentadas, se dictó la siguiente resolución por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, con arreglo al siguiente contenido:

«Asunto:

Denegación alegaciones.
Presentadas por F. L. S. NIF (...).
c/ (...).
28223-Pozuelo Alarcón Madrid.
Expediente del artículo 201,3 de la Ley Hipotecaria.
Localización: calle (...)
Código de la Finca Registral: 28127000054898.
Finca registral: 7403 Pozuelo Alarcón.
Asiento de Presentación: 1262 del Diario 2024.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece unos entornos respecto a la superficie inscrita dentro de los cuales se puede rectificar la superficie a mayor o menor. Esos entornos se duplican en caso de respaldo por el Catastro.

En el caso concreto, la superficie inscrita (532,67 m²) es inferior al cinco por ciento de la cabida que tenía la finca según el Registro (522 m²), por lo que entra dentro del supuesto previsto en el apartado b) del artículo 201.3 LH que contempla la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes, una vez realizada la operación. Por tanto, sin que dé cabida a la oposición dentro del procedimiento registral por el colindante.

En el presente supuesto, la superficie de la representación alternativa viene respaldada por el hecho de que es aún mayor la superficie catastral (538 m²). El hecho de haber inscrito el incremento superficie [sic] no supone se hayan determinado los linderos ya que no se ha utilizado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria si bien es cierto que esta ampliación de superficie registral indirectamente pueda favorecer una pretensión de hacerlo en futuros [sic].

Por las razones anteriores, se desestima las alegaciones presentadas [sic].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reynaldo Vázquez de Lapuerta, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número uno a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior resolución, don F. L. S. interpuso recurso el día 2 de diciembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que el pasado 20 de noviembre de 2024 recibí una comunicación del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 en la que se me informaba conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria como titular registral del dominio de la finca 7.471 con código registral único 28127000055598, que constituye mi domicilio indicado anteriormente, que mi vecino del número ocho de la misma calle, colindante por la izquierda según se mira desde la citada calle, finca 7403, cru 28127000054898, ha rectificado la superficie de su finca y ha pasado de 522 metros cuadrados a 532,67 metros cuadrados.

Que la finca 7403, objeto de la variación de superficie, tiene registralmente un frente a la calle de 18 metros lineales.

Que mi finca, 7471, tiene registralmente un frente a la calle de 17 metros lineales.

Que el muro que separa ambas fincas está en mi propiedad.

Que si para la variación de superficie de la finca 7403 han contado que el muro pertenece a dicha finca, mi finca vería reducida sus dimensiones tanto en su frente a la calle como en paralelo al fondo (por debajo de los diecisiete metros), por lo que la superficie total de mi finca disminuiría como consecuencia del aumento de superficie de la finca 7403.

Que el día veinticinco del corriente mediante escrito presentado en el Registro me opuse a la inscripción.

Que ese mismo día el registrador denegó mi oposición alegando que la inscripción estaba realizada y que la comunicación era informativa, negando la nulidad de la inscripción realizada.

Que la resolución anterior me provoca indefensión ante el Registro en un expediente en el que no he sido oído o, al menos, donde mis declaraciones no se han tenido en cuenta.

Recurso.

Que recurre ante la Dirección General la decisión del registrador por la que desestima mi oposición y solicita que se declare nula la inscripción practicada por invadir la finca de mi propiedad.»

IV

El notario autorizante del documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, realizó alegaciones fechadas el día 14 de diciembre de 2024 entendiendo que tanto el contenido de la escritura como de la inscripción eran conforme con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, por cuanto su apartado 3.b) permitía la constatación registral de rectificaciones de superficie cuando no excedieran del 5 % de la superficie inscrita, notificándose su práctica a los titulares de las fincas colindantes, sin que ello supusiera la realización del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que concluía que, a su juicio, no procedía la admisión del recurso.

V

El registrador de la Propiedad informó señalando que la inscripción se hallaba practicada y se encontraba bajo la salvaguardia de los tribunales, y que la rectificación de superficie era inferior al 5 % respecto de la que constaba inscrita y que no se alteraban los lineros registrales, concluyendo que el hecho de tener la finca unas dimensiones lineales no condicionaba su superficie y que las mediciones que aparecían inscritas, a pesar de su apariencia de exactitud, no lo eran en la mayoría de los casos, por existir redondeos; y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 66, 217, 219, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero y 3 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 17 de noviembre de 2015, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 15 de junio y 5 de julio de 2016, 10 de abril y 29 de septiembre de 2017, 10 de abril y 28 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 21 de febrero y 23 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020, 24 de marzo, 1 de junio y 17

de noviembre de 2021, 20 de junio y 21 de diciembre de 2022 y 8 y 10 de octubre de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 3 de junio de 2024 ante el notario de Pozuelo de Alarcón, don Adolfo Pries Picardo, protocolo 2.499, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 causando el asiento de presentación 1.262 del Diario 2024, se declara sobre la registral 7.403 una obra nueva en construcción y simultáneamente se rectifica la cabida de la misma que de la inscrita de 522 metros cuadrados pasa a la superior de 532,67 metros cuadrados, basándose el exceso en certificado suscrito por técnico competente al que se acompaña plano con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Practicada la inscripción de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, la misma es notificada a los titulares colindantes, entre quienes se encuentra el ahora recurrente, titular de la registral 7.471, formulando oposición a la inscripción ya practicada por entender que con la misma se ha invadido su propiedad. Ante la alegación así formulada, se dicta resolución por el registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 en los términos que constan descritos en los Hechos, desestimando las alegaciones presentadas. El recurrente solicita en su escrito de recurso que se declare la nulidad de la inscripción practicada.

2. Hay que recordar que son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Lo que pretende el recurrente es la rectificación de un determinado asiento del Registro y como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto.

Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguardia judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 o la más reciente de 8 de octubre de 2024), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

Conforme también ha señalado reiteradamente esta Dirección General, de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el presente es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o

denegatorias. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso.

3. Sentado lo anterior, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General, que desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 (con criterio reiterado en otras posteriores, como la de 4 de febrero de 2020) enumera los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y los sistematiza en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que «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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros

supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

4. En el caso que nos ocupa, la rectificación descriptiva se realiza en base a un informe técnico del que resulta la superficie de la finca, al cual se acompaña plano de la misma con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

5. Con respecto a esto último, debe advertirse que como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017, 10 de abril de 2018, 17 de noviembre de 2021 o 10 de octubre de 2024), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

En el caso de este expediente no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que la nueva superficie atribuida a la finca resulta de informe técnico al que se acompaña plano georreferenciado de la misma.

6. A este respecto, debe reseñarse que como destacaron las Resoluciones de 20 de junio y 21 de diciembre de 2022, conforme al apartado séptimo de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, «para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca» y «deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita», si bien, tal como se afirmó en las Resoluciones de 28 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021, reiterada en otras posteriores, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo», y que «tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018) (...) Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente (...) pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica», criterio que viene refrendado por la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

7. Ello es relevante por cuanto la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

8. También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir (cfr. Resoluciones de 21 de febrero y 23 de abril de 2019 o 24 de marzo de 2021, entre otras).

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin

intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 4 de enero de 2019).

Pero en el caso del presente expediente, debe concluirse que el recurso contra la calificación registral no es el cauce adecuado para rectificar un asiento practicado, que se encuentra bajo la salvaguarda de los interesados (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), siendo preciso que medie el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial, sin que quepa pronunciarse sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la rectificación de superficie de la finca sobre la que se declara la obra nueva en construcción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 25 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.