

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15772 *Resolución de 5 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agrupación.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 2 de abril de 2019 ante el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, con el número 1.418 de protocolo, doña A. I. N. como propietaria de la finca registral número 4.746 del término de Valverde del Fresno, rectificó su descripción, pasando de 50 áreas aproximadamente -según consta en el Registro de la Propiedad de Hoyos- a 30 áreas y 98 centiáreas; y, tras segregar una porción de 60 metros cuadrados, vendió dicha porción junto con otra finca a don J. L. P., que agrupaba las fincas adquiridas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 2 de Abril de 2.019, a las 12:34 h., se presenta por vía telemática en el Registro copia autorizada de escritura de segregación, compraventa y agrupación, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, de fecha 2 de Abril de 2.019, con el número 1418 de protocolo, y que causa el asiento 1418 del diario 62.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1.º Existen dudas fundadas de identidad de la finca que se pretende formar por agrupación de la registral 12092 de Valverde del Fresno y, previa segregación, parte de la registral 4746 de Valverde del Fresno.

Así, en relación a esta última, se parte de una rústica, de 50 áreas, al sitio (...) y que tiene al este un lindero fijo en forma de camino.

En el título, se dice que según catastro tiene 30,98 áreas, que la referencia catastral de la finca es 10209A001930000ZX y se solicita el procedimiento del art. 199 LH para el caso de ser necesario con el objetivo de formalizar la escritura.

Sin embargo, debiéndose a priori realizar tal procedimiento, con carácter previo, para luego segregar y agrupar, existen dudas fundadas que impiden tal pretensión y por ende, segregar, agrupar y formalizar el título.

Observamos cómo se pretende reducir la cabida de la 4746 de 50 áreas a 38,90 áreas, en base a un 199.1 LH, desapareciendo el camino fijado como lindero Este, para, desde ahí, segregar 60 m² y agruparlos a los 29 m² que tiene la finca registral 12092.

Es cierto que el art. 199 LH permite rectificaciones descriptivas de cualquiera naturaleza y magnitud, no existiendo límite cuantitativo y pudiendo variar incluso, linderos fijos, pero no lo es menos que tal pretensión debe tratarse exclusivamente de un error descriptivo del Registro indubitado, debiendo ser incontestable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.

Y tales presupuestos no se cumplen en este caso, existiendo dudas fundadas que la reducción de cabida solicitada puede encubrir negocios traslativos y operaciones de modificación de entidad hipotecaria no formalizados ni registrados debidamente, así como la posibilidad de existir dobles inmatriculaciones de carácter parcial, entre determinadas fincas registrales y la 4746 de Valverde.

Ello resulta de consultar los datos e Índices del Registro y la sede Electrónica del Catastro.

A la vista de la certificación catastral aportada como base para fundamentar el art. 199.1, se observa que la parcela catastral de referencia no tiene ningún camino de lindero fijo, sino que al este, entre la propia parcela y la calle "(...)", se sitúan 12 parcelas catastrales, perfectamente alineadas que aparenta alguna actuación urbanística y revelan la existencia de posibles segregaciones.

A mayores, consultando tales parcelas linderas de la que nos ocupa, sus titulares catastrales son ó han sido titulares registrales de fincas inscritas, que revela que la reducción importante de superficie que se solicita, en casi un 40% no se debe a errores del Registro, sino a la existencia de segregaciones no registradas, o bien, superficies inscritas por otra vía, que aparentan la posible existencia de dobles inmatriculaciones parciales, en particular, fincas número 1202, 1203, 9097, 8671, 6747, 9713, 11877, 9113, 9707, 12092, 11618 y 10793, todas ellas situadas en Calle (...), cuyos titulares registrales son, igualmente, titulares catastrales en las parcelas colindantes, con la que sirve de base a la modificación, incluso alguna de ellas tiene recuperada la referencia catastral coincidente, a su vez, con la que consta como tal en los datos de los linderos catastrales que aparecen en la parcela de referencia.

Igualmente, consultados los antecedentes de la parcela su cartografía, aparecen determinadas referencias catastrales que, a fecha determinada, manifiestan la existencia de una superficie solapada que revelan la existencia de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias, al variar ostensiblemente el perímetro de la parcela.

En conclusión, existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca sobre la que se pretende segregar 60 m², al entender que tales metros proceden o pueden proceder de otras fincas ya inscritas, registrales anteriormente señaladas, además de poder encubrir tal pretensión de rectificación la celebración de segregaciones encubiertas que excluye el simple error descriptivo del Registro, dudas fundadas que impiden, a su vez, realizar la agrupación pretendida.

Destaca la reducción importante de superficie que se pretende, pasando de 5000 m² a 3098 m², que aun no siendo determinante, acudan a la formación de la duda, así como la circunstancia concluyente que, la parcela catastral de referencia, a fecha 29-XI-2011, tenía un lindero fijo al este, que con posterioridad a esa fecha deja de tenerlo, lo cual conduce a la conclusión que se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, no pareciendo que la descripción ésta y la catastral se refieran básicamente a la misma porción del territorio.

2.º No se acredita el cambio de naturaleza jurídica de rústica a urbana de los 60 m² que se segregan de la 4746 de Valverde, puesto que la licencia municipal de

segregación alude a datos catastrales exclusivamente que impiden la identificación registral de la misma, al no haber la mínima correspondencia, rigiendo [sic] en nuestro sistema el llamado folio real.

Arts. 18 LH, 98 RH, 9 LH, 10 LH, 199 L H, 45 T.R.LC., 8 LH, 243 LH y doctrina DGRN (por todas, 16-1-2019,17-XI-15,17-X-14 y 21-III-16).

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación, podrá (...).

Hoyos, a 13 de Mayo de 2019. El Registrador Interino (firma ilegible) F/do Alfonso López Villarroel».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 14 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Respecto al defecto número uno.

Debe comenzarse recordando que la solicitud del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es para el caso de que sea necesario para cualquiera de las operaciones que se llevan a cabo en la presente escritura. Y ello, referido a la finca 4746, por tanto, no para la compraventa de la finca 12092 que, sin embargo, tampoco se inscribe. Luego volveremos sobre este punto.

El registrador afirma:

“Es cierto que el art. 199 LH permite rectificaciones descriptivas de cualquiera naturaleza y magnitud, no existiendo límite cuantitativo y pudiendo variar incluso, linderos fijos, pero no lo es menos que tal pretensión debe tratarse exclusivamente de un error descriptivo del Registro indubitado”.

Debemos examinar el artículo citado para comprobar a qué tipo de patología identificativa del inmueble se refiere la Ley hipotecaria. Concretamente, el precepto mencionado dice, en su párrafo cuarto:

“El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado.

En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.”

Vayamos por partes. No existe ninguna finca sobre la que el registrador exprese las dudas basadas en la coincidencia en todo o parte “con o tira base gráfica inscrita”. En la nota de despacho, no se cita ninguna de las posibles fincas presuntamente coincidentes, a juicio del registrador, como coordinada geográficamente. Ello no impide sostener las dudas de identidad, en las que ahora entraremos, pero ya sin el apoyo del criterio objetivo que recoge la ley expresamente en dicho precepto:... “(en los demás casos) a la vista de las alegaciones efectuadas”, esto es, en el curso de la tramitación del expediente del artículo 199, que deniega el registrador.

En efecto, ninguna de las registrales colindantes enumeradas “1202, 1203, 9097, 8671, 6747, 9713, 11877, 9113, 9707, 12092, 11618 y 10793” goza de tal precisión tabular, al menos así resulta de la nota de calificación. Tan sólo, como afirma el registrador “alguna de ellas tiene recuperada la referencia catastral coincidente, a su

vez, con la que consta como tal en los datos de los linderos catastrales que aparecen en la parcela de referencia)). Pero tener “recuperada” la referencia catastral no es, en absoluto, lo mismo que tener la “base gráfica inscrita”.

El segundo punto objetivo que establece el artículo 199 es el de coincidencia en todo o en parte “con el dominio público”.

En este caso, cita el registrador en parte del lindero este una calleja. Sin perjuicio de lo que más adelante se dirá acerca de la situación fáctica creada por la evolución de la edificación en la zona (desde el primer tercio del siglo pasado a la actualidad) y recordando, como hace el propio registrador, que el procedimiento del artículo 199 permite rectificar linderos fijos registrales, podemos acudir a la jurisprudencia hipotecaria para aclarar el particular.

La Resolución de 10 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral (BOE del 30 de ese mes), afirma, en relación con las dudas del registrador, según lo aquí tratado:

“Este Centro Directivo ha señalado en la Resolución de 5 de julio de 2018, invocada por la recurrente, que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna.”

En el presente caso, la propia administración que la DGRN señala como competente, que no ha tenido participación registralmente rogada en el mismo, porque el registrador no ha querido ni siquiera iniciar el expediente del meritado artículo 199, si ha tenido ocasión, en cambio, y como no podía ser de otra manera, de considerar la cuestión al expedir la licencia que se incluye en la escritura, la cual nunca hubiera autorizado de existir dicha invasión de la “calleja”, ni mucho menos la hubiera concedido bajo la condición de agrupar la finca resultante de la segregación a la otra finca adquirida, con una calleja, pública, entre ambas. Sería un acto absurdo.

Mas lo que el registrador señala, para deducir la existencia de “negocios traslativos y operaciones de modificación de entidad hipotecaria no formalizados ni registrados debidamente, así como la posibilidad de existir dobles inmatriculaciones de carácter parcial, entre determinadas fincas registrales y la 4746 de Valverde”, es que las colindantes 1202, 1203, 9097, 8671, 6747, 9713, 11877, 9113, 9707, 12092, 11618 y 10793,... “cuyos titulares registrales son -según él mismo afirma- igualmente titulares catastrales en las parcelas colindantes, con la que sirve de base a la modificación”, son responsables del casi 40 % de diferencia entre registro y catastro. Pues bien, ni salen las cuentas (todas las parcelas catastrales suman, si se tiene la paciencia de hacer las operaciones, quinientos cincuenta y un metros cuadrados (551 m²) de superficie, frente a los mil novecientos dos metros cuadrados (1.902 m²) de diferencia de la 4746 respecto a su referencia catastral, o sea, prácticamente cuatro veces menos del defecto de cabida; ni los datos registrales y catastrales sostienen dicha duda. Habrá que buscar en otro sitio los otros tres cuartos de supuesta doble inmatriculación [sic], ya que lacónicamente, el registrador se limita a afirmar en su nota de despacho:

“Igualmente, consultados los antecedentes de la parcela su cartografía, aparecen determinadas referencias catastrales que, a fecha determinada, manifiestan la existencia de una superficie solapada que revelan la existencia de negocios traslativos o de modificación de entidades hipotecarias, al variar ostensiblemente el perímetro de la parcela.”

Ya no es que no exista “otra base gráfica inscrita”, sino que aquí, ni siquiera se cumple con la exigencia de concreción espacial de las dudas que reitera abundante jurisprudencia (resoluciones de veintidós de febrero de dos mil diecisiete -BOE del 10 de marzo-, veinticuatro de abril de dos mil diecinueve -BOE del 13 de mayo-, dieciséis de julio de dos mil dieciocho -BOE del 7 de agosto- y veintisiete de marzo de dos mil diecinueve -BOE del 17 de abril, entre otras).

Pero es que, volviendo a las doce fincas donde, aun sin la base gráfica inscrita, encuentra el registrador motivos para sospechar de la posibilidad de “dobles inmatriculaciones parciales”, de manera expresa y concreta, tampoco encontramos indicio de tal anomalía registral, sino más bien de todo lo contrario. Vayamos con ello:

Precisamente, tal y como recoge el registrador en su calificación, hay 12 casas colindantes inscritas, según el registro al que él tiene acceso inmediato, el mismo número de las que aparecen en el catastro por el lindero este y sur,

Los número [sic] (...) de la calle (...) tiene una antigüedad catastral de sus edificaciones de 2009 y 1982, respectivamente (únicas excepciones, junto al número (...) de (...), del 2002, en la linde sur, a la edad común de 1930 del resto de edificaciones de ambos linderos). Eso explica que, no existiendo edificación en los dos primeros de los tres terrenos mencionados, al tiempo de la inmatriculación y consiguiente descripción de la finca 4746, en el lindero este (los números [...] referidos) se describiera entonces dicho lindero como “casas y calleja” (recordemos la ausencia práctica de coordinación alguna con el catastro, propia de antaño, inmatriculando entonces mediante, incluso, simples descripciones de los otorgantes). Si a eso unimos la configuración edificatoria de aquella época, en esta parte del pueblo, que permitía llegar a ver directamente, desde la finca 4746, la actual calle de (...) en el primer tramo del lindero este, precisamente porque no se edificaron esas dos parcelas hasta finales del siglo XX e inicios del XXI, es fácil explicar por qué denominaron a tal linde como “calleja”, seguida hacia el norte de las casas que si existían (y existen) desde antiguo, llegando a la conclusión de que, por el este, lindaba con “casas y calleja”.

La antigüedad de la mayoría de las casas colindantes (1930), según el catastro, hace sospechar de la contemporaneidad, cuando no anterioridad de dichas edificaciones respecto a la inmatriculación de la finca 4746. Ello se confirma con la consulta visual al “Google maps”, accesible a cualquier usuario de la web pública del catastro (resolución de 10 de enero de 2019, al alcance de cualquier registrador que desee verificar la realidad de lo que se pretende hacer constar en su registro), donde las fachadas de las casas hablan por sí solas. Es un mero indicio fáctico, sí, más ayuda a entender la situación, incluso desde la impericia de unos simples fedatarios, notarial y registral.

Pero el argumento más claro y, literalmente hablando, elocuente, es el propio nombre que en el Registro de la Propiedad tiene el paraje donde se sitúa la finca:

La expresión catastral “Detrás de la casa” o más gráfica y registralmente (en términos estrictos, pues así se llama en el registro de la propiedad al paraje de la finca) “Tras de las casas” (en plural) es indicativo de la situación primitiva de la finca cuya rectificación de cabida se solicita. Es un indicio literalmente descriptivo de la preexistencia, desde el momento de su descripción original e inmatriculadora, de los inmuebles al este (cuya antigüedad, salvo en dos casos, coincide en 1930) que el registrador presume segregados de la finca a coordinar con el catastro. Esto está reforzado por el hecho de no existir en el resto del perímetro del inmueble más que fincas rústicas, concretamente las parcelas 192, 194, 196, 198 del mismo polígono, así como una urbana que en catastro aparece como el número 2 de la calle (...), ajena al lindero discutido por el registrador. Y todo ello, describiendo una finca rústica que se encuentra en lo que aun hoy (2019) es perímetro (o las “afueras”) del municipio, como cualquiera puede observar al indagar en la cartografía catastral por la web del propio catastro.

Empero, incluso si las casas se hubieran derruido y vuelto a construir con anterioridad a 1930, se trataría de inmuebles distintos de la 4746, como la propia toponimia registral pone de manifiesto.

Resulta, por todo lo expuesto, ilógico considerar, a la vista de la diacronía del proceso edificatorio e inmatriculador en la zona, que las edificaciones en las que basa el registrador su negativa a iniciar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley hipotecaria, fueran resultado de segregaciones de la 4746, como afirma en su nota.

Respecto al defecto número dos:

En síntesis, el registrador arguye que la licencia municipal no identifica fincas registrales, sino catastrales, siendo “nuestro sistema el llamado folio real”. Nadie duda de la vigencia de dicho principio en el registro de la propiedad español, mas, siguiendo al notario Luis Mezquita del Cacho, podemos afirmar (él lo hacía a cuenta de la naturaleza, civil o urbanística, del derecho de superficie, pero entiendo su máxima aplicable a este caso) que “el Derecho es uno”. Es decir, los documentos que acceden al registro deben constar en el folio abierto a la finca correspondiente (artículo 243 de la Ley hipotecaria), lo cual no significa que, en su función calificadora (artículo 18 de la misma Ley) no pueda (y deba) dicho funcionario público establecer el juicio de identidad oportuno, en defecto de constancia expresa de dicha identificación numeral tabular.

Pues bien, si el registrador mantiene dudas, lo pertinente es tramitar el procedimiento solicitado para disiparlas. Si no, sería “la pescadilla que se muerde la cola”, pues existiendo un artículo que conduce a la solución del problema, resulta aún más difícil entender su negativa a actualizarlo.

Además, en este caso, respecto al cambio de naturaleza, la licencia expedida por la autoridad competente (municipal), a cuyo cumplimiento debe ajustarse estrictamente el comprador, máxime en este caso en que se concede “sub conditione” de llevar a cabo la agrupación posterior, describe la finca resultante como “Calle (...), con una superficie de ochenta y nueve metros cuadrados (89 m²)”.

El artículo 51.3 del Reglamento hipotecario reserva la identificación mediante calle y número, si lo tuviere (en este caso, sí) a las fincas urbanas, siendo así la identificación que en su certificado emplea la autoridad municipal para establecer la descripción de la finca resultante de la agrupación, más que autorizada, exigida, a tenor de los términos del permiso para la segregación precedente.

Y la autoridad certificante del ayuntamiento a estos efectos, ejercida por quienes tienen competencia para ello, lo es conforme al artículo 25.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. 17

Finalmente, en la escritura presentada a calificación se practicaban tres operaciones, sucesivamente:

- 1.º Segregación de una parte de la finca registral 4746, por la vendedora.
- 2.ª Venta de dicha porción por la misma parte.
- 3.º Venta de la finca 12092 también por dicha parte.
- 4.ª Agrupación de ambas fincas por la compradora.

De donde resulta que existen dos compraventas de objetos distintos, que llegan a manos de la compradora, separados, antes de llevar a cabo la operación última de agregación. Así, si los defectos opuestos por el registrador en su calificación no afectan a la transmisión de la finca 12092, como así es el caso, deberla haberse inscrito esta última venta, no sólo por la solicitud expresa que consta en la propia escritura, sino también por aplicación de la doctrina de la Dirección General a la que me remito, también en esta materia. En efecto, la Resolución de 11 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa, publicada en el BOE del 25 de dicho mes, se afirma: “A mayor abundamiento, aunque la falta de solicitud explícita de inscripción parcial

hubiera sido expresada en la calificación, tampoco podría confirmarse tal criterio, pues según la doctrina de esta Centro Directivo, la exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y 26 de octubre de 2015, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca -o parte de la misma o de su descripción- o derecho no afectada por el defecto (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006 y 14 de septiembre de 2016).”

En este caso, el adquirente conseguiría la protección registral (razón de ser de la Oficina del Registro, ex artículo 1 de la Ley hipotecaria) mediante la constancia en el Instrumento público tabular de, al menos, uno de los dos objetos que adquiere. Que no pueda cumplir con el último paso de agrupar esa finca con la otra adquirida por no practicarse la previa segregación en nada perjudica a nadie (al menos, no en mayor medida que omitir toda inscripción). Y si tal es el criterio del registrador, la solicitud expresa deja a las claras, amparada por la Fe pública notarial, la voluntad en contrario expresada en la escritura pública, de conformidad con el principio de autonomía de la voluntad.

Además, pensemos en la situación que se hubiera dado, sustancialmente idéntica a la presente, de haberse autorizado la venta de la finca 12092 en una escritura, y haberse practicado la segregación de la parte de la 4746, venta de la porción, y agrupación de ésta y la 12092 por el comprador, en el número siguiente. Sería ilógico denegar la inscripción del primer título con el pretexto de no poder terminar el *iter* iniciado, con el número posterior.

Por ello, aun no existiendo defecto expresamente alegado en la nota de despacho que impida la inscripción parcial, se recurre Ja falta de la misma, siquiera para dejar constancia del incumplimiento de su función Por el registrador, contra la voluntad expresa de quienes le solicitaron el ejercicio de su profesión, y evitar que cualquier posible resolución no favorable a lo pedido en el presente recurso pueda obviar el derecho reclamado, al menos, a la meritada inscripción parcial, denegada tácitamente».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Hoyos emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 11 y 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca previa a unas operaciones de segregación y agrupación de fincas. El registrador deniega tal operación, antes de realizar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por considerar que existen dudas de identidad al poderse encubrir operaciones no documentadas o dobles inmatriculaciones a la vista de los antecedentes

catastrales y de la configuración física de las fincas colindantes, considerando la magnitud de la minoración de superficie que se pretende. Asimismo considera que no puede hacerse constar el cambio de naturaleza de rústica a urbana, al no existir identidad de la finca según la licencia municipal.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, respecto al primer defecto, que no existe finca con base gráfica inscrita con la que exista coincidencia; que no se ha efectuado comunicación a la Administración Pública en cuanto a una posible invasión del dominio público; que la superficie de las fincas colindantes enumeradas en la calificación no es coincidente con la disminución; que la antigüedad de las construcciones colindantes es igual o anterior a la inmatriculación de la finca 4.746, lo que a su juicio coincide con el nombre del paraje que figura en la descripción registral; y que por todo ello resulta ilógico que las fincas colindantes sean resultado de segregaciones de la citada finca registral 4.746. En cuanto al segundo defecto, considera el recurrente que la licencia se refiere a un inmueble situado en una calle, de lo que se deduce la naturaleza urbana de la finca. Finalmente, solicita que se admita la inscripción parcial del documento en cuanto a la compraventa de la finca que se agrupa con la porción segregada.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas.

3. En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

También ha reiterado esta Dirección General que toda disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas -y sus garantías- en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones,

agregaciones o segregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el curso de tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

5. En lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente supuesto el registrador en la nota de calificación expone con detalle los motivos por los que estima que no es inscribible la reducción de superficie pretendida, atendiendo a diversas circunstancias de hecho concurrentes en este caso, que van desde los antecedentes catastrales, pasando por la magnitud de la reducción pretendida, hasta la localización e identificación de las fincas catastrales y registrales colindantes. A la vista de todo ello existen indicios suficientes de que la disminución superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

Y sin que altere esta conclusión las consideraciones del recurrente relativas a la denominación del paraje en el que se ubica la finca, ya que la misma puede obedecer a circunstancias de muy diversa índole (que en este caso se desconocen), no quedando acreditado en modo alguno que la expresión «tras de las casas» se refiera a las fincas

colindantes como afirma el recurrente y, aunque así fuera, tampoco ello desvirtuaría lo que se ha expuesto en el párrafo anterior.

Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, tales dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017). Aunque el recurrente alegue que con este proceder no se permite que la Administración se pronuncie sobre una eventual invasión de dominio público, lo cierto es que la negativa a inscribir del registrador no se basa en esta circunstancia, sino, como ha quedado dicho, en la falta de identidad de la finca con la inscrita y en la posible existencia de negocios no documentados que hayan podido dar lugar a la importante disminución superficial que resulta del documento.

6. Pasando a analizar el defecto relativo al cambio de naturaleza de la finca, como afirmó este Centro Directivo en la resolución de 12 de noviembre de 2012, «cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela que en nada coincide con la descripción de la finca registral, por cuanto no puede establecerse su correspondencia conforme al artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro [cfr. Resolución de 18 de octubre de 2012 (2.^a)]».

En el supuesto de este expediente el registrador basa su calificación precisamente en la falta de identidad de la finca registral con la que figura en la documentación aportada, el certificado técnico y el catastral, motivo por el que debe desestimarse también el recurso en este punto.

7. Finalmente, debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la posibilidad de practicar inscripción parcial en cuanto a la compraventa de la finca registral 12.092 del término de Hoyos.

En el título presentado se efectúa primeramente la segregación y compraventa de una porción de otra finca, registral 4.746 del mismo término (estipulaciones primera y segunda). En la estipulación tercera se acuerda la compraventa de la registral 12.092 y en la estipulación cuarta, la agrupación de esta última a la mencionada porción segregada. Es por ello que existiendo total independencia en la estipulación tercera relativa a la compraventa y transmisión de la citada registral 12.092, procede estimar el recurso en cuanto a este extremo, más aún cuando consta de forma expresa en el documento la solicitud de inscripción parcial del documento para el caso en que «alguna de sus cláusulas, actos o negocios jurídicos no tuvieren acceso al Registro de la Propiedad».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de practicar inscripción parcial del documento, respecto a la compraventa de la finca registral 12.092 y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en todo lo demás.

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, 5 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.