

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20994 *Resolución de 24 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Purchena, por la que se deniega la expedición de la certificación registral inicial en la tramitación de un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don F. J. A. G., abogado, en nombre y representación de don G. F. y doña D. C. S., contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Purchena, doña María Desirée Martínez Martínez, por la que se deniega la expedición de la certificación registral inicial en la tramitación de un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de la finca registral número 5.801 del término municipal de Albánchez.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 15 de julio de 2022 ante el Notario de Albox, don Antonio Sánchez Gámez, con el número 1.515 de protocolo, se tramitaba el inicio de expediente de rectificación de superficie al amparo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 203 de dicha ley, sobre la finca registral número 5.801 de Albánchez.

II

Presentada dicha acta, junto con oficio solicitando la expedición de la certificación prevista en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 203 de dicha ley, en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 28 de julio de 2022 bajo el número de entrada 1931, asiento 753 del diario 136, de conformidad con los artículos 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar el sientto solicitado, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I. Se presenta escritura otorgada el día 15 de julio de 2022 ante el Notario de Albox, don Antonio Sánchez Gámez, bajo el número 1515 de protocolo, junto con oficio, por el que se tramita el inicio de expediente de rectificación de superficie al amparo del artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria sobre la finca registral 5801 de Albánchez.

Mediante el citado expediente se pretende la rectificación de la indicada finca pasando la misma de una superficie de suelo de 348 m² a 556 m².

Existen dudas por parte de la Registradora que suscribe de que la diferencia de superficie declarada se deba a un simple error de medición y ello en base a las siguientes consideraciones:

1.º La finca se inmatriculó en el año 2004 en base a certificación catastral totalmente coincidente con la descripción de la finca contenido en el título y bajo el número de referencia 04004A011003090000QY. Ahora se acompaña georreferenciación alternativa a la catastral, de la que resulta que la finca mediría 556 m² y que tiene una geometría distinta de la que consta inmatriculada.

En la instancia los interesados manifiestan que la finca se corresponde en su totalidad con la referencia catastral 04004A011003090000QY y parte de la parcela 309 del polígono 11, dándose la circunstancia de que la referencia 04004A011003090000QY, en base a la cual, como ya se ha indicado, fue inmatriculada la finca, sigue arrojando una superficie semejante a la que consta inmatriculada, concretamente a día de hoy tiene una superficie gráfica de 352 m², frente a los 348 registrales.

2.º Consultada la cartografía catastral, la geometría que resulta de catastro y que está asociada a la referencia catastral 04004A011003090000QY es la misma desde la fecha de inmatriculación del inmueble, siendo así que la geometría que resulta del informe gráfico alternativo difiere de esta.

Por tanto, la finca consta perfectamente identificada en su ubicación y superficie desde que se inmatriculó con datos catastrales, por lo que no es posible ahora pretender georreferenciarla con una superficie y una geometría distintas de las que ya constan, dado que no puede tratarse de una simple rectificación de cabida, sino que más bien se encubre la pretensión de inmatricular y agrupar terreno circundante.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente registrados. 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 al folio de esta última una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.

Todas las circunstancias expuestas llevan a la Registradora que suscribe a dudar que la rectificación de superficie solicitada sea consecuencia de un simple error de mediación y que en realidad la diferencia de superficie entre la consignada en registro y catastro y la que consta en el informe técnico obedece a una previa o simultánea operación de modificación hipotecaria, por lo que de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 9. b) y 201.1.e) del mismo texto legal acuerdo no expedir certificación para la tramitación del expediente de rectificación de cabida solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Purchena, a 12 de agosto de 2022.–La Registradora.–Fdo.: Desirée Martínez Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. A. G., abogado, en nombre y representación de don G. F. y doña D. C. S., interpuso recurso el día 28 de septiembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Que mediante escritura de rectificación y de superficie y subsanación de discrepancias catastrales con número de protocolo 1515 otorgada el día 15 de julio de 2022 ante el notario con sede en Albox Don Antonio Sánchez Gámez los titulares en ese fecha de la finca registral 5801 del municipio de Albanchez Don G. F. y Doña D. C. S. iniciaron expediente del artículo 201 en relación al artículo 203 de la Ley Hipotecaria, y tras el cumplimiento de los trámites del expediente notarial, requirieron al notario para que solicitara al Registro de Purchena la rectificación de cabida con la correspondiente inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y consiguiente rectificación de su descripción literaria con la subsanación de discrepancias catastrales.

La rectificación consistía sustancialmente en actualizar la superficie de la finca registral que coincide con la catastral y adecuar ambas a la realidad física y a superficie real de la parcela actualizada de acuerdo con representación gráfica georreferenciada alternativa (realizada por D. J. J. L. S., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado con el n.º [...] en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Almería, y D. J. L. R. B., Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado con el n.º 979 en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Almería según informe presentado).

Las modificaciones solicitadas eran las siguientes:

1.º Superficie: Se solicita la inscripción de un aumento de superficie no edificada respecto a la registrada y catastrada de 208 metros cuadrados, de la siguiente forma:

Si ahora se describe en el Registro el inmueble como una casa cortijo de doble planta en el sitio (...), del término municipal de Albanchez, construida sobre terreno de cabida registrada de trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados con resto no edificado de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados destinados a jardín situados al fondo y a la derecha entrando de la vivienda, se pretende que la cabida total registrada sea de cinco áreas, cincuenta y seis centiáreas (0,0556 ha.) o quinientos cincuenta y seis metros cuadrados, y el resto del no edificado de cuatro áreas, noventa y siete centiáreas (0,0497 ha.) o cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados destinados a jardín.

2.º Descripción literaria y linderos: se alteran las lindes como consecuencia del aumento de superficie si ahora linda todo: Norte, D. S. M.; Este, J. S. P.; Sur, camino vecinal (...); Oeste, D. S. M. y se pretende una delimitación alternativa de linderos Linda todo: Norte, parcela 270 propiedad de D. S. M.; Este, parcela 270 propiedad de D. S. M.; Sur, parcela 90001, camino vecinal (...) y parcela 270 propiedad de D. S. M.; Oeste, y parcela 270 propiedad de D. S. M. y parcela 90001, camino vecinal (...).

Segundo. La Registradora de Purchena calificó negativamente el documento presentado adoptando la siguiente resolución: (...)

Tercero. Denegación indebida de la expedición de la certificación con simultánea calificación negativa. La Registradora acuerda no expedir la certificación para la tramitación del expediente de rectificación resolviendo negativamente la calificación sin mayor demora, sin conceder opción alguna para solventar las dudas suscitadas con la continuación del expediente notarial o remisión para su calificación final y/o sin proceder a la suspensión, en su caso, para verificar y/o solicitar la información y documentación adicional oportuna que le permite aclarar o al menos tener la posibilidad de solventar sus dudas recopilando todos los datos necesarios, que están pendientes de remitir con el expediente completo.

Señala el artículo 201.1e) de la Ley Hipotecaria "Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

Entendemos que debió emitirse la certificación sin perjuicio de las advertencias que procedan sobre la eventual calificación negativa para dar lugar a subsanaciones o al menos dar posibilidad a los interesados para disipar sus dudas, o al menos intentarlo, antes de cerrar el expediente e incluso para poder fundamentar con mayor claridad la denegación, en la legítima calificación final si ese es su parecer. O bien podía haberse suspendido la inscripción hasta verificar toda la documentación del expediente, teniendo en cuenta además que el colindante único de la finca objeto de rectificación compareció ante la notaría manifestando su no oposición a la rectificación pretendida y confirmando la pertenencia del terreno discutido a la finca registral cuya rectificación se solicitaba, preexistente desde hace mucho tiempo, y que la calificación negativa ni siquiera

menciona y consideramos al menos relevante esta comparecencia, la cual no ha sido ni valorada por la Registradora para determinar la existencia o no de error de cabida o eventuales actos con repercusión hipotecaria que menciona.

En comparecencia realizada ante el notario que tramita el expediente el 20 de julio de 2022 el colindante propietario de la parcela catastral 270 polígono 11 Don J. S. P. con DNI: (...) manifiesta que es titular de la citada parcela reconociendo que esa pequeña porción de la finca objeto de inmatriculación es propiedad de los requirentes y que incluso está delimitada por un muro de bloques desde hace más de 15 años dando su consentimiento como colindantes a la rectificación solicitada.

En definitiva consideramos que no había motivo fundado para denegar la emisión de la certificación, aún condicionado al ulterior calificación, no habiéndose tenido en cuenta la posición del colindante, esencial para su aclaración, siendo además el único que linda por todos los vientos salvo la carretera comarcal. La parcela catastral 04004A011002700000QJ que rodea a la finca objeto de expediente que es rústica como la de los interesados, tiene un [sic] cabida de 19968 metros cuadrados, los 208 metros cuadrados de suelo rural pretendidos apenas representan 1% de parcela colindante y en una zona además colindante a la carretera con acceso rodado y además zona muy escarpada donde orografía da razón incluso de la lógica de los metros reales existente aún no inscritos.

Aparte se han producido actos traslativos posteriores reveladores de la existencia de esa realidad física, así escritura de compraventa y ampliación de obra nueva pendiente de calificación de fecha 5 de agosto de 2022 otorgada ante notario con sede en Albox Don Antonio Sánchez Gámez con número de protocolo 688 a favor del nuevo titular de la finca registral objeto del expediente don P. H. S., con N.I.E.: (...) En la escritura se incluye la descripción del terreno objeto de venta no edificado con los metros ya reales existentes, pendiente por supuesto para su inscripción de los expedientes correspondientes, sí como la rectificación de los metros edificados ya mencionados tampoco registrados cuando se inmatriculó la finca y cuya rectificación mediante este título de ampliación de obra nueva también está pendiente de calificación.

Cuarto. Esta representación discrepa respetuosamente de la calificación y la argumentación aducida por la Registradora. Fundamenta su decisión en dos puntos fundamentales; 1.º existencia de dudas si el aumento de superficie cuya inscripción se solicita obedece realmente “a una previa o simultánea operación de modificación hipotecaria” y no a un simple “error de medición”; 2.º entiende que si la finca se inmatriculó en el año 2004 en base a una certificación catastral coincidente con el título y su ubicación y superficie registral y catastral siguen siendo las mismas ahora respecto a las que sirvieron de base entonces no hay motivo para alterarla con una geometría alternativa posteriormente.

El interesado solicita su revocación en base a las siguientes razones:

A) Falta de motivación.

– No se han esgrimido objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el art. 203 LH, más allá de mencionar de una manera genérica la existencia de dudas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas. Sospecha la Registradora la existencia de unos eventuales actos traslativos previos y simultáneos a la rectificación solicitada, pero no justifica ni meramente indica cuáles pudieran haber sido, generando una lógica indefensión al interesado. Tampoco se menciona no ya un expediente de disciplina urbanística que le conste ni siquiera un título, dato registral o documento del que se pueda inferirse acto de “modificación hipotecaria”, cuya significación en todo caso tienen un marcado carácter cerrado al ámbito registral o tabular cerrando la puerta a la eventual existencia de una realidad física diferente más allá de los libros del registro.

– La Registradora tiene a su disposición herramientas telemáticas suficientes incluida la cartografía catastral para estudiar la representación gráfica del terreno controvertido y verificar si la realidad física cuya coordinación se pretende ha

experimentado cambios o no y cuándo. Con los visores gráficos disponibles y en el histórico de las fotografías aéreas existentes se puede comprobar si ese trozo de terreno bajo sospecha y que excede el polígono de la parcela catastral que sirvió de base para la inmatriculación, y cuya georreferenciación alternativa se presenta, tiene una existencia real visible como parte de la superficie de la finca aún no registrada y desde cuándo.

En este sentido cabe destacar que ya consta en las ortofotos aéreas como el terreno circundante destinado a jardín cuya coordinación e inscripción ha sido denegada constan visualmente como parte integrante de la finca registral 5801, o al menos no cabe deducir sospechas o dudas fundadas que formare parte de otra finca distinta y no a ésta. A tal efecto se aporta informe técnico del arquitecto técnico Don A. O. R., colegiado n.º (...) Colegio de Arquitectos de Almería en cuyas páginas 8-11 se incluyen ortofotos de los años 2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2013-2016 donde se aprecia la extensión de superficie del terreno cuya inscripción se solicita como parte adyacente adicional y ya integrada físicamente con los metros inscritos en la finca registrada, no deduciendo motivos para suponer la existencia de operaciones hipotecarias y/o supuestamente traslativas posteriores.

B) La descripción y certificación catastral que sirvió de base a la inmatriculación no correspondía a la realidad física ya en el año 2004 y tampoco al año 2016 cuando los interesados adquirieron su propiedad, cuya realidad física tampoco coincidía con la registral y catastral. El hecho que una finca se inmatricule inicialmente en base a una certificación catastral coincidente con la descripción registral no significa necesariamente que exista correspondencia con la realidad física en el momento de la inmatriculación, y menos aún en el año 2004 y cuando han transcurrido más de 18 años. Antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma, porque era frecuente priorizar el hecho de la inmatriculación frente a la exactitud de la misma. Es por lo que se crean, como en este caso el expediente notarial del artículo 203 -artículo 201 LH, los instrumentos jurídicos para lograr la rectificación y adecuar la realidad al mundo tan a menudo discordante de los libros del Registro sin que ello suponga amparar ilegalidades si éstas en efecto se han producido lógicamente pero tampoco hacerlos inoperantes con sospechas enervantes no suficientemente fundadas.

Es relevante señalar que no solo la cabida del terreno sino tampoco la edificación tal y como existe en la realidad física tanto en el año 2004 y posteriores como en la actualidad tiene correspondencia con la descripción y metros edificadas en el Registro de la Propiedad ni en Catastro. La certificación catastral que sirvió de base para la inmatriculación en el año 2004 tampoco fue precisa ni exacta en la determinación de los metros edificadas por ello ha tenido que ser objeto de ampliación de obra nueva en reciente escritura de fecha 5 de agosto de 2022 otorgada ante notario con sede en Albox Don Antonio Sánchez Gámez con número de protocolo 688 en donde se hace constar ya desde el año 1999 la existencia de la edificación con todos los metros construidos tal y como se encuentra en la actualidad, sin modificaciones o adiciones entre medias, en su totalidad, y sin embargo no con todos los metros edificadas reales registrados y catastrados, ya que no se incluyó en la descripción (y sigue sin constar catastral y registralmente pendiente de tramitación) una planta castillete, con una superficie construida de 4 metros cuadrados sin distribución interior y desde la cual se accede a una terraza transitable.

Baste esta mención simplemente para indicar la falta de coordinación entre Catastro-Registro de la Propiedad y la realidad física también en este extremo de la obra nueva no solo en la cabida del terreno sobre el que se ha edificado, lo que nos permite concluir

que la inmatriculación en el año 2004 no se hizo en base a la realidad física y ya existían errores de descripción y cabida, que son los que han motivado el expediente.

Quinto. Los artículos 201-203 de la Ley Hipotecaria mediante la habilitación de un expediente específico al efecto permite la inscripción de la rectificación de descripción, superficie y linderos de las fincas registrales y, como consecuencia de una previa inmatriculación inscripción no coincidente con la realidad física, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto (...)

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

– Artículos 18, 19, 19 bis, 199 y 21, y artículos 201 y 203, artículo 322 de la Ley Hipotecaria (Decreto 8 de febrero de 1946).

Señala el artículo 201.1e) de la Ley Hipotecaria “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas”.

– Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016 la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el Registrador.

Así resulta de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que “cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes”. Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que “levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación -o rectificación, en el caso del artículo 201- solicitada”.

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción de dominio o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir que “si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un

negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas". Resolución de 21 de noviembre de 2017. de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.

El artículo 203.1, regla tercera, de la Ley Hipotecaria determina que, iniciado el procedimiento, "el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral; b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna; c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones".

La misma regla tercera del citado artículo 203.1 dispone que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa.

En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones,

No obstante esta previsión de archivo del expediente en el caso de albergar dudas el registrador, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de junio de 2016 y 20 de junio de 2018) que debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Ello debe entenderse sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme a la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). Esta forma de proceder resulta, además, de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que "cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes". Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debe incluirse también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones por realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que "levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada".

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de

expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Por cuanto antecede, y atendiendo a las circunstancias del caso descritas en el apartado "Hechos" de la presente Resolución (reseña de los títulos de adquisición de la finca por manifestaciones de doña U. B. R., falta de coincidencia de superficie y linderos de dicha finca, etc.), la afirmación del registrador sobre el hecho de que la finca procede de otra inscrita (sin que dicha coincidencia aparezca inequívocamente justificada) no puede mantenerse, y decae el impedimento señalado para la tramitación del procedimiento inmatriculador,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada. Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 201-203, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en ello adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión, sea cual sea en justicia y en defensa de los derechos del interesado.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, que más allá de manifestarse no han sido justificados.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se admita el presente escrito y se remita con todo el expediente y la documentación adjunta a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que se tenga interpuesto recurso potestativo de acuerdo al artículo 324 de la Ley Hipotecaria frente al citado órgano y frente a la calificación negativa de la iniciación del expediente de rectificación de superficie y subsanación de discrepancias catastrales iniciado según escritura con número de protocolo 1515 otorgada el día 15 de julio de 2022 ante el notario con sede en Albox Don Antonio Sánchez Gámez en relación a la finca registral 5801 del municipio de Alhambra y revoque la calificación negativa contenida en la comunicación conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria en relación al citado expediente de fecha 30 de agosto de 2022, y se acuerde que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos del artículo 201 en relación al artículo 203 de la Ley Hipotecaria hasta su conclusión con la práctica de las pruebas y trámites propuestos o que correspondan de acuerdo a la normativa, para que en su caso pueda ser objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión o denegación motivada de la inscripción, en caso contrario, y sin perjuicio de los recursos [sic] ulteriores que procedan en Derecho en beneficio de los interesados».

IV

La registradora de la Propiedad 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, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de

noviembre de 2015, 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 9 de junio, 27 de octubre y 7 y 10 de noviembre de 2017, 17 de julio de 2018, 18 de septiembre y 17 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, 22 de junio, 21 y 30 de julio y 13 de octubre de 2021 y 15 de marzo y 31 de mayo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es ajustada a Derecho la calificación registral, por la que se deniega la expedición de la certificación registral inicial, en un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, por dudas de la Registradora en la identidad de la finca.

Por tanto, no procede analizar si se ha aplicado correctamente la doctrina reiterada de esta Dirección General para la inscripción de las rectificaciones de superficie y de la georreferenciación de una finca, tras la tramitación del oportuno expediente, sino determinar si es correcta la denegación de la expedición de la certificación registral inicial a la que se refiere el artículo 201, con la consiguiente conclusión o cierre del expediente por parte del Notario.

2. Para resolver el presente expediente, previamente es necesario recordar la doctrina de esta Dirección General, reiterada desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, por la cual el tercer medio a través del cual se persigue, y potencialmente permite, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices que determina y acredita su superficie y linderos, son el procedimiento del artículo 199 y el del artículo 201.1, en relación con el artículo 203, todos ellos de la Ley Hipotecaria.

Y es precisamente, como consecuencia de la mayor complejidad de tramitación y las mayores garantías para colindantes y terceros en general, por lo que su ámbito de aplicación y efectos de estos expedientes es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley y enunciados en los dos primeros grupos señalados en la resolución citada.

3. Respecto de ambos expedientes, los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, expresamente, no recogen ninguna causa de denegación de su tramitación.

Existen ciertas circunstancias que orientan la calificación del Registrador, las cuales han sido determinadas por la doctrina de esta Dirección General, tomando por base la redacción de los artículos citados, pero partiendo siempre de la tramitación adecuada de los mismos, que es la que ha de ser objeto de calificación.

4. En el presente caso, para obtener la inscripción de la rectificación de la descripción de la superficie y los linderos, se ha iniciado un expediente del artículo 201, en relación con el 203, alegando una inexactitud catastral y aportando una georreferenciación alternativa a la catastral, acompañada de un informe catastral de validación técnica de resultado positivo.

Dicho expediente en su fase inicial prevé que ha de solicitarse del Registro una certificación registral de la descripción de la finca, conforme al artículo 203.1, regla tercera, siempre que haya verificado la correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral y la ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

5. La Registradora funda las dudas en la identidad, en primer lugar, en el origen de la finca 5.801 de Albanchez, que procede de una inmatriculación practicada en el año 2004, cuando ya exigía la legislación hipotecaria la absoluta coincidencia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la del Catastro.

Por ello, la Registradora entiende que la manifestación de los interesados, hecha en el título calificado, por la cual afirman que la finca se corresponde en su totalidad con la referencia catastral 04004A011003090000QY y con parte de la parcela 309 del polígono 11, cuando la parcela catastral actual con la referencia catastral citada sigue arrojando una superficie semejante a la que consta inmatriculada.

Por ello, dada la coincidencia entre la certificación catastral descriptiva y gráfica actual de dicha parcela y la del año 2004, entiende que la finca consta perfectamente identificada en su ubicación y superficie desde que se inmatriculó con datos catastrales, por lo que no es posible ahora pretender georreferenciarla con una superficie y una geometría distintas de las que ya constan, dado que no puede tratarse de una simple rectificación de cabida, sino que más bien se encubre la pretensión de inmatricular y agrupar terreno circundante.

6. La descripción registral de la finca 5.801 del Albánchez es la siguiente: «Rústica: Casa con cortijo de doble planta en el sitio de (...) del término municipal de Albánchez, construida sobre un solar de 348 metros cuadrados. Está compuesta por planta baja destinada a vivienda, con una superficie construida de 59 metros cuadrados y otra planta alta, también destinada a vivienda con una superficie construida de 59 metros cuadrados. La vivienda está compuesta de varias dependencias y se comunican ambas plantas por medio de unas escaleras interiores. El resto del solar no edificado de 289 metros cuadrados se destinan a jardín situado al fondo y a la derecha. Linda todo: Norte D. S. M., Este J. S. P., Sur camino vecinal de (...), y Oeste con D. S. M.»

Sobre esta descripción se pretenden hacer constar las siguientes rectificaciones, que el recurrente identifica en su escrito de interposición del recurso:

a) Superficie: Se solicita la inscripción de un aumento de superficie no edificada respecto a la registrada y catastrada de 208 metros cuadrados, de la siguiente forma: si ahora se describe en el Registro el inmueble como una casa cortijo de doble planta, del término municipal de Albánchez, construida sobre terreno de cabida registrada de 348 metros cuadrados, con resto no edificado de 289 metros cuadrados destinados a jardín situados al fondo y a la derecha entrando de la vivienda, se pretende que la cabida total registrada sea de 5 áreas y 56 centiáreas (0,0556 hectáreas) o 556 metros cuadrados, y el resto del no edificado de 4 áreas y 97 centiáreas (0,0497 hectáreas) o 497 metros cuadrados destinados a jardín.

b) Descripción literaria y linderos: se alteran las lindes como consecuencia del aumento de superficie: «Norte, D. S. M.; Este, J. S. P.; Sur, camino vecinal (...); Oeste, D. S. M. y se pretende una delimitación alternativa de linderos Linda todo: Norte, parcela 270 propiedad de D. S. M.; Este, parcela 270 propiedad de D. S. M.; Sur, parcela 90001, camino vecinal (...) y parcela 270 propiedad de D. S. M.; Oeste, y parcela 270 propiedad de D. S. M. y parcela 90001, camino vecinal».

7. Procede ahora matizar la afirmación de la Registradora que entiende que la finca registral 5.801 de Albánchez está perfectamente identificada en su ubicación y superficie desde que se inmatriculó con datos catastrales, por lo que no es posible ahora pretender georreferenciarla con una superficie y una geometría distintas.

La finca 5.801 de Albánchez se inmatriculó en el año 2004 y no tiene su georreferenciación inscrita, por lo tanto, no se halla coordinada gráficamente con el Catastro, pues no se ha solicitado la inscripción de su georreferenciación, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

Por tanto, no goza de la presunción de exactitud de su ubicación y delimitación geográfica del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, puesto que su georreferenciación no está inscrita, por lo que como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, su descripción puede adolecer de cierta imprecisión.

Por otro lado, la constancia registral de la referencia catastral solo determina la posibilidad de localizar la finca en una cartografía básica, como la catastral, pero no tiene alcance en materia de coordinación gráfica, que requiere la inscripción de la georreferenciación, a través de los medios que regula la Ley 13/2015, de 24 de junio, como ha declarado esta Dirección General.

Incluso, como ha declarado la Resolución de 14 de septiembre de 2022, estando inscrita la representación gráfica, la misma no es inalterable. Puede rectificarse, si bien la inscripción de la nueva georreferenciación debe someterse a las normas y

procedimientos generales para su inscripción, debiendo ser objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas sobre la identidad de la finca.

Dicha ley además parte de la posible inexactitud de la cartografía catastral, como se desprende de la posibilidad de utilizar una georreferenciación alternativa a la catastral, alegando dicho error o inexactitud catastral.

Pero, al exigirse la coincidencia entre la descripción del título inmatriculador y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica, si esta es inexacta, esa inexactitud puede arrastrarse al contenido de un asiento registral, que ha de ser tendencialmente exacto.

8. En el presente supuesto de hecho dicho error consiste, según el recurrente, en la no inclusión de una parte de su finca, que el Catastro asigna a una parcela colindante, razón por la cual aporta una georreferenciación alternativa para tratar de subsanar esa inexactitud, por lo que no hay ningún acto de modificación de entidad hipotecaria, sino más bien la fijación exacta del límite georreferenciado entre dos fincas registrales.

Por ello, entiende que debió emitirse la certificación sin perjuicio de las advertencias que procedan sobre la eventual calificación negativa para dar lugar a subsanaciones o al menos dar la posibilidad a los interesados para disipar sus dudas, antes de cerrar el expediente e incluso para poder fundamentar con mayor claridad la denegación, teniendo en cuenta que el colindante de la finca objeto de rectificación compareció ante la notaría el 20 de julio de 2022 manifestando su no oposición a la rectificación pretendida y confirmando la pertenencia del terreno discutido a la finca registral cuya rectificación se solicitaba, pues incluso dicho terreno está delimitado por un muro de bloques, desde hace más de 15 años. Además, dicha comparecencia debió ser considerada, al menos, como relevante, sin que la misma haya sido valorada por la Registradora, cuando es esencial, por ser la única parcela con la que linda por todos los vientos, salvo la carretera comarcal, la finca registral 5.801 del Albanchez, teniendo esta finca colindante una cabida de 19.968 metros cuadrados, respecto de los cuales los 208 metros cuadrados de suelo rural pretendidos apenas representan 1% de parcela colindante y en una zona además colindante a la carretera con acceso rodado y muy escarpada.

9. Para resolver el presente recurso debe recordarse de nuevo la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de este Centro directivo, formulada en Resoluciones como la de 8 de junio de 2016, por la que es la expedición de la certificación registral inicial el momento procedimental oportuno para que el Registrador pueda plantear dudas acerca de la nueva descripción de la finca, teniendo en cuenta que tales dudas no pueden estar basadas en las diferencias que la nueva descripción presente respecto de la descripción registral.

Estas solo podrán basarse, como declaró la Resolución de 10 de noviembre de 2.017, en la coincidencia, en todo o en parte, de la representación gráfica de la finca con otra base gráfica inscrita o con el dominio público; la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas; o la pretensión de encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Pero, como declararon las Resoluciones de 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 20 de junio de 2018, 17 de octubre de 2019 y 30 de julio de 2021, las dudas del Registrador expresadas al inicio del procedimiento no impiden la continuación del expediente, pues el acta de cierre del expediente puede llevar al Registrador a la conclusión de que se han solventado las dudas que inicialmente tenía.

Por su parte, la Resolución de 13 de octubre de 2021 declara que, si las dudas expuestas por el Registrador al inicio del expediente no están debidamente fundadas, tiene que expedir la certificación, exponiendo en ella los indicios que le hacen dudar de la identidad de la finca, permitiendo así la continuación del procedimiento con la práctica de las diligencias correspondientes, para al final del procedimiento, valorar si sus dudas se han solventado.

También en el ámbito del expediente del artículo 199, las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020 declararon que si el Registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por

ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado.

Por tanto, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de su finca integra parte de otra parcela catastral debe tramitarse el expediente, practicando las notificaciones al colindante, que le permita alegar lo que a su derecho convenga, que el Registrador habrá de valorar y efectuar su calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora.

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, 24 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.