

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21884 *Resolución de 6 de septiembre de 2023, 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 Segovia n.º 3, por la que se califica negativamente la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 3, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, por la que se califica negativamente la inscripción de una escritura de compraventa al no constar en el título la declaración de los otorgantes sobre la coincidencia o no con la realidad física de los inmuebles con las certificaciones catastrales aportadas, y su consecuente inscripción en el Registro.

Hechos

I

El día 16 de febrero de 2023 por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, y con el número 352 de protocolo, se autorizó una escritura de compraventa. En dicha escritura se titulaba la venta de tres fincas del Registro de la Propiedad de Segovia número 3. Las citadas registrales quedaban descritas en el título con la descripción tabular de las mismas, si bien se protocolizaban certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la que resultaban discrepancias, tanto en su cabida, como en sus linderos.

II

Presentada el día 6 de marzo de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Segovia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria ha sido calificada la escritura autorizada por el notario de Segovia, Don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, número de protocolo 352/2023, de fecha 16/02/2023, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. La escritura fue Presentada en este Registro de la Propiedad, a las 10:46, del día 06/03/2023, bajo el asiento número 382, del diario 56, iniciado el procedimiento que regula el artículo 199 de la LH con fecha 14 de Marzo de 2023 sobre la finca registral 2831 de Sauquillo de Cabezas, y habiéndose recibido la última notificación a colindante con fecha 27 de Marzo de 2023, sin que se hayan recibido alegaciones.

2. Por referida escritura doña M. A. D. M. vende a don E. O. M., las fincas inventariadas con los números 1.-2461; 2.-2469 y 3.-2831 de Sauquillo Cabezas.

3. En la escritura se describen las fincas objeto de la compra, con la descripción que consta en el Registro conforme al título anterior. Asimismo se insertan en el título certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las referidas fincas existiendo discrepancias en cuanto a su superficie y linderos con las que constan en el Registro.

4. Conforme resulta de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 12 de Mayo de 2022: "El registrador calificará si el título contiene

todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y b), redactados por la Ley 13/2015, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: "En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe

recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, 'presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia'. Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida". Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

La referencia catastral, principal localizador de la finca sobre la cartografía catastral, que es la básica para identificar fincas registrales (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), se calificará conforme a los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello no significa, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que se asuman por el Registro las posibles diferencias descriptivas de la parcela con la finca. Si se declara correspondiente, se hará constar en el folio registral, pero en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), como declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la

tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual que para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

Del resultado de todas estas operaciones dependerá el estado de coordinación gráfica con el Catastro, que será uno de los que determina la Resolución Conjunta de la Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020, el cual deberá incluir una motivación del estado de no coordinación, en su caso.”

En el título que motiva la presente calificación no se contiene una declaración sobre la coincidencia o no con la realidad física de los inmuebles con las certificaciones catastrales aportadas.

Fundamentos de Derecho.

– Artículo 18 de la LH,. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

– Artículo 21 Ley Hipotecaria. “1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.”

– Artículo 51. del Reglamento Hipotecario: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9.º de la Ley contendrán los requisitos esenciales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:… 4.ª La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial. Podrá completarse la identificación de la finca mediante la incorporación al título inscribible de una base gráfica, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.b) de este Reglamento o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las Redes Nacionales Geodésica y de Nivelación en proyecto expedido por técnico competente. La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se retendrá por el Registrador para su archivo en el legajo abierto a este efecto, sin perjuicio de su traslado o incorporación directa a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el Registrador hará constar el folio, tomo y número de finca a que corresponde. También podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral independiente, a cuyo efecto se incorporará al acta notarial autorizada a requerimiento del titular registral, en la que describirá la finca en los términos previstos en las reglas anteriores. También servirán a los efectos identificadores previstos en esta regla los planos expedidos conformes a la normativa específica, en particular en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de fincas edificadas cuya declaración de obra nueva se haya formalizado con las exigencias previstas en la legislación urbanística.

b) Cuando se trate de fincas resultantes de proyecto de expropiación, compensación o reparcelación o cualquier otro de contenido similar previsto por la legislación urbanística.

c) Cuando se trate de fincas resultantes de procedimientos de concentración parcelaria.

d) Cuando el título [sic] se refiera a fincas correspondientes a Distritos Hipotecarios o a términos municipales en los que sean de aplicación las normas vigentes sobre coordinación planimétrica entre el Registro y el Catastro.

e) Cuando se trate de fincas que hayan sido objeto de tasación a efectos de garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos emitidos al amparo de la legislación del mercado hipotecario o de cobertura de las previsiones técnicas de las entidades aseguradoras o de determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva.

f) Cuando se trate de montes o fincas colindantes con el demanio público marítimo terrestre y se aporten planos conforme a la legislación de montes o costas.

También podrá aportarse acta notarial de deslinde con citación de colindantes. Una vez aportado al Registro la base gráfica, el plano o acta notarial relacionados, bastará con que los otorgantes manifiesten que la descripción no ha variado. Los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística o administrativa correspondiente.”

Artículo 9 a y b de la Ley Hipotecaria: “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) 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. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de

coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. 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. 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. A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real".

Artículo 18.2 y 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario: "2. Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento: a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público. b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes. Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada. c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados

por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior. El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción. d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno 3. La Dirección General del Catastro podrá rectificar de oficio la información contenida en la base de datos catastral cuando la rectificación se derive de uno de los procedimientos de coordinación con el Registro de la Propiedad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en los que se hayan utilizado otros medios distintos de la cartografía catastral para la descripción gráfica de las fincas. A tal efecto, una vez tramitado el correspondiente procedimiento de conformidad con la normativa hipotecaria, el Registrador informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios electrónicos y en el plazo máximo de cinco días desde la inscripción. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General se incorporará la correspondiente rectificación en el Catastro. La Dirección General del Catastro comunicará la incorporación al Registro de la Propiedad junto con la certificación descriptiva y gráfica actualizada, para que éste haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica de la misma. A través de este procedimiento no procederá incorporar al Catastro Inmobiliario ninguna alteración catastral que deba ser objeto de alguno de los procedimientos de comunicación regulados en el artículo 14”.

Artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ‘Boletín Oficial del Estado’, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”.

Artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria: “El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita. b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma. c) No será de aplicación al expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita. d) En el supuesto de que se haya aportado representación gráfica alternativa, el Notario procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. e) No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad,

expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. 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 12 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE núm. 130, de 1 de junio de 2022.

Por tanto, se suspende la inscripción del documento por el siguiente motivo:

No consta en el título la declaración sobre la coincidencia o no con la realidad física de los inmuebles con las certificaciones catastrales aportadas y su consecuente inscripción en el Registro.

Contra la presente nota podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa registrador/a de Registro Mercantil [sic] de Segovia a día nueve de mayo del año dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, interpuso recurso el día 6 de junio de 2023 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«I. Hechos: (...)

II. Alegaciones y Fundamentos de Derecho.

La señora registradora fundamenta su nota de calificación en los preceptos y doctrina jurisprudencial que pasamos a analizar:

1.º En los artículos 18 y 21 de la Ley Hipotecaria y en el Artículo 51, 4.ª párrafo 1.º 2.º de su reglamento.

El notario autorizante (que, como bien apunta la registradora en su nota de calificación, describió las fincas con la descripción que consta en registro y protocolizó las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas) entiende que de los citados artículos no puede deducirse la existencia de un nuevo requisito para la inscripción en el registro de la propiedad de todo título inscribible, cual es contener una declaración sobre la coincidencia o no con la realidad física de los inmuebles con las certificaciones catastrales aportadas, fuera de los supuestos que veremos al examinar los pronunciamientos de nuestro Centro Directivo en el punto 5 del presente escrito.

2.º En los párrafos 3.º al 9.º de la regla cuarta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Con relación a este fundamento, simplemente manifestar nuestra perplejidad por el olvido de la señora registradora de la sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 (B.O.E n.º 79, de 2 de abril de 2001 página 12.273) que declara nulo de pleno derecho el artículo primero del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, en cuanto modifica y redacta, entre otros, el artículo 51, regla 4.ª, párrafos 3.º al último, ambos inclusive, del Reglamento Hipotecario, párrafos que, por consiguiente, mal pueden servir de fundamento jurídico a ninguna calificación registral.

3.º En el Artículo 9.a) y b) de la Ley Hipotecaria:

Tampoco esta norma puede servir de fundamento para suspender la inscripción solicitada porque el título presentado refleja todas las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles que deben contener los asientos registrales, como exige el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, que, por cierto, no exige ninguna declaración como la que causa la suspensión de la inscripción solicitada fuera de los supuestos que veremos al examinar los pronunciamientos de nuestro Centro Directivo en el punto 5 del presente escrito. Y, por otra parte, el título cuya inscripción se suspende no contiene ninguna de las actuaciones a que se refiere el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria por lo que es imposible que puede éste servir de fundamento jurídico a la suspensión declarada.

4.º En los artículos 18.2.º y 3.º de la Ley del Catastro y 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria:

Estos artículos se limitan a establecer y regular sendos procedimientos para poder subsanar discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, el artículo 18, para poder completar la descripción literaria de la finca inscrita, el artículo 199, y para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, el artículo 201.1. En consecuencia, ninguno de estos artículos puede servir de fundamento para suspender la inscripción de una escritura de Adjudicación Parcial de Herencia en la que, descritas las fincas igual que en el registro y protocolizadas las correspondientes Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas, no se pretende subsanar discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, ni completar la descripción literaria de la finca inscrita, ni rectificar la descripción, superficie o linderos de ninguna finca registral.

5.º En la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo de 2022 (BOE. N.º 130, de 1 junio de 2022, páginas 75233 a 752247 [sic]):

Dejando de lado los pronunciamientos de esta resolución sobre la georreferenciación como circunstancia obligatoria en toda operación que implique la apertura de folio registral a una nueva finca y que determine una nueva ordenación de la finca, por no ser aplicables al título cuya inscripción se ha suspendido, en cuanto que no contiene ninguna de dichas operaciones; nos centraremos en el pronunciamiento contenido en el punto 7 de sus Fundamentos de Derecho sobre: “la improcedencia de la afirmación contenida en la escritura calificada por la cual los otorgantes manifiestan que el otorgante no hace declaración de concordancia, ni ha incoado ningún procedimiento de rectificación catastral y renuncia al procedimiento de coordinación catastral y a la inscripción de la identificación gráfica de la finca”.

Ciertamente la incorporación de la georreferenciación de la finca no está sujeta al ámbito de la voluntad del otorgante, que no puede excluirla, en los tres casos siguientes:

- a) Cuando se trate de alguno de los supuestos a los que se refiere el primer párrafo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, como hemos visto anteriormente.
- b) Cuando se trate de algunos de los supuestos en los que incorporación la georreferenciación se produce como operación registral específica o
- c) Cuando se trate de alguno de los supuestos en los que se produzca la incorporación con ocasión de la práctica de otro asiento, por así haberlo solicitado expresa o tácitamente el otorgante, pues no podemos olvidar el párrafo segundo del artículo. b) de Ley hipotecaria, cuando dice que: “Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible”.

Por consiguiente, fuera de los supuestos vistos en los anteriores apartados a) y b), si el documento presentado no cumple los requisitos exigidos para que, con “carácter potestativo” como dice la Ley Hipotecaria pueda incorporarse dicha representación al tiempo de formalizarse cualquier asiento inscribible, entendemos que la solución lógica sería no incorporar dicha representación, pero nunca suspender la práctica del asiento solicitado, con las consiguientes consecuencias negativas para los otorgantes, por el simple motivo de faltar una declaración (la prevista en el artículo 18.2 de la Ley del Catastro) que solo es imprescindible cuando potestativamente quiera utilizar procedimiento para subsanar discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela (regulado en la última norma citada) o el de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, previsto en el párrafo segundo del artículo 9. b) de la Ley Hipotecaria.

Y, en definitiva, no debemos olvidar que la propia resolución citada declara: “Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si solicitado expresa o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos... si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento... Por tanto, la incorporación de georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario”.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 13 de junio de 2023 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 6 de mayo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 8 y 31 de mayo y 2 de junio de 2017, 21 de marzo, 11 de mayo de 2018 y 19 y 25 de octubre de 2018 y 5 de marzo, 11 de abril y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 y 11 de febrero y 11 de marzo de 2020, 23 y 26 de julio de 2021 y 12 de mayo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una escritura de compraventa en la que las fincas transmitidas han quedado descritas de igual manera que constan tabularmente inscritas, si bien protocolizan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las que resultan diferencias tanto en sus respectivas cabidas como en sus linderos, sin resultar del título la manifestación de los comparecientes relativa a la coincidencia de la realidad física de las fincas con la descripción de la base catastral.

2. En primer lugar, procede recordar la doctrina emitida por este Centro Directivo respecto de tal cuestión. Así la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo de 2022 estableció que:

«(...) El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y b), redactados por la Ley 13/2015, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales

añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: "En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, 'presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia'. Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida". Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

La referencia catastral, principal localizador de la finca sobre la cartografía catastral, que es la básica para identificar fincas registrales (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), se calificará conforme a los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello no significa, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que se asuman por el Registro las posibles diferencias descriptivas de la parcela con la finca. Si se declara correspondiente, se hará constar en el folio registral, pero en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), como declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la

Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual que para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

Del resultado de todas estas operaciones dependerá el estado de coordinación gráfica con el Catastro, que será uno de los que determina la Resolución Conjunta de la Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020, el cual deberá incluir una motivación del estado de no coordinación, en su caso.»

3. El objeto del presente expediente se limita a determinar si la falta de constancia en el título de la manifestación emitida de los otorgantes relativa a la coincidencia o no del inmueble con la base catastral debe ser considerado defecto que impida su inscripción, dándose además la circunstancia de que la descripción de la finca que se efectúa en el título calificado es exclusivamente la que consta en el Registro.

En primer lugar, debe esta Dirección General referirse al carácter de las obligaciones contenidas en el artículo 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Conforme a dicho artículo, en los casos a que se refiere su punto 1, el procedimiento de subsanación de discrepancias se iniciará de oficio por acuerdo del órgano competente, cuando la Administración tenga conocimiento, por cualquier medio, de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria.

Según el punto 2, con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el procedimiento que se desarrolla a continuación en el mismo precepto y, a estos efectos, el notario ante el que se formalice el documento público solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

De la dicción literal de dicho artículo resulta el carácter potestativo del procedimiento de subsanación en este último supuesto y, en consecuencia, si bien dicho precepto contiene un expreso mandato al notario autorizante consistente en la consulta y manifestación de los otorgantes respecto de la coincidencia de la descripción catastral de las fincas con la realidad, no puede atribuirse a su falta de expreso reflejo en el título el carácter de defecto que impida su inscripción.

La inscripción del negocio jurídico contenido en el documento y la georreferenciación de la finca con la consiguiente modificación de sus datos descriptivos, son dos procedimientos registrales independientes, aunque conexos, por lo que, salvo en los supuestos en que sea obligatoria, la imposibilidad de georreferenciación o la tramitación del correspondiente procedimiento no deben impedir la inscripción.

En segundo lugar, conforme a la doctrina expuesta en el fundamento anterior, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica y el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En el supuesto de este expediente, no constando en el título otra descripción que la registral ni manifestación alguna del interesado respecto a la correspondencia con la

descripción obrante en la certificación catastral y existiendo discrepancias entre ambas, no cabe entender solicitada tácitamente la georreferenciación, por lo tanto deberá mantenerse la descripción que figura en el Registro, sin perjuicio de que, previa calificación del registrador, pueda incorporarse la referencia catastral o denegarse motivadamente la incorporación de la misma, con expresión en todo caso del procedimiento que, en su caso, pueda seguirse para subsanar dichas discrepancias.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada en los términos que ha sido redactada, conforme resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 6 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.