

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9723 *Resolución de 27 de julio 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 Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de varias fincas.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. L. M., en nombre y representación de «Consfri, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se suspende la inscripción de la representación gráfica de varias fincas.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don A. M. L. se solicitó que se iniciase el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de las fincas registrales 334, 664, 863, 901 y 2.527, todas ellas del término municipal de Tielmes. También se solicitó en dicha instancia privada que, si la inscripción de alguna de las representaciones gráficas fuera denegada, se hiciera constar su referencia catastral a efectos de localización, así como que se hiciera constar la referencia catastral de 6 fincas más. Se acompañó de escritura otorgada el día 22 de abril de 2016 ante el notario de Madrid, don Gregorio Javier Sierra Martínez, número 1.316 de su protocolo, en la que constan las descripciones de las fincas y sus representaciones gráficas.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho: Primero: Que con fecha diecinueve de enero pasado, se inició en este Registro de la Propiedad el expediente de referencia a instancia de Don A. M. L., con NIF (...). Practicada la pertinente anotación con fecha dieciocho de enero de dos mil diecisiete. Segundo: Afecta este expediente a las fincas registrales 863, 664, 901 y 2527 todas ellas del término municipal de Tielmes. Realizadas en legal forma las notificaciones conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria y transcurrido el plazo legal para efectuar alegaciones. Tercero: En el día de la fecha se resuelve: Fundamentos jurídicos: Primero: Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros y la Propiedad. La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Se deniega la inscripción solicitada en relación a las fincas registrales: Finca registral 863 del término municipal de Tielmes: con una superficie según este Registro de 338.120 metros cuadrados. Coincidente con las referencias catastrales 28146A003000070000SH, 28146A003000040000SS y 28146A003000050000SZ, equivalentes según catastro al polígono 3 parcelas 7, 4 y 5 (...) de Tielmes. En el expediente objeto de la presente se incluyen también como parte de la finca registral en cuestión las referencias catastrales 28146A003000190000ST y 28146A003000060000SU, equivalentes según catastro al polígono 3, parcelas 19 y 6 (...) de Tielmes. Según las alegaciones presentadas, pueden existir errores de coordinación entre la finca registral y las parcelas catastrales toda vez que los cultivos no se corresponden con los de las

parcelas catastrales que se pretenden añadir. Además existen incluidos en los planos caminos de uso público pertenecientes al Ayuntamiento de Tielmes. En cuanto a la catastral con referencia catastral 28146A003000080000SW existe error en catastro ya que ésta no es colindante con ninguna de las que se pretende incluir como parte de la finca registral en cuestión. Según certificación del Ayuntamiento la parcela 6 del polígono 3 (...) de Tielmes es propiedad de persona distinta. Existe por todo ello dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y las parcelas catastrales añadidas en las que fundamentalmente se basa el exceso de cabida que se pretende. Finca registral 644 del término municipal de Tielmes: con una superficie según este Registro de 1.801.320 metros cuadrados. Coincidente con la referencia catastral 28146A005000010000SG, equivalente al polígono 5, parcela 1 (...) de Tielmes. En el expediente objeto de la presente se incluyen también como parte de la finca registral en cuestión las referencias catastrales 28146A005090030000SO, 28146A005090020000SM, 28146A005000140000SD y 28035A02400280000FX equivalentes según catastro al polígono 5, parcelas 9003. 9002, 14 y polígono 24 parcela 285 (esta última del término municipal de Carabaña). Según las alegaciones presentadas, se incluyen como parte la finca dos caminos de uso público pertenecientes al Ayuntamiento y sin deslindar. No resulta acreditado que la parcela catastral de Carabaña pertenezca a esta finca registral según alega el Ayuntamiento. Existe por todo ello dudas fundadas sobre la identidad de la finca registral y las parcelas catastrales añadidas en las que fundamentalmente se basa el exceso de cabida que se pretende. Finca registral 901 del término municipal de Tielmes: con una superficie según este Registro de 5135,72 metros cuadrados. Realizada la notificación al titular de la finca registral 3.906 del término municipal de Tielmes, según solicitud expresa del iniciante del procedimiento, existe oposición expresa por su parte. Finca registral 2527 del término municipal de Tielmes: con una superficie según este Registro de 772 metros cuadrados, y según el expediente una superficie de 8.294 metros cuadrados, lo que supone una ampliación desproporcionada que hace dudar de la identidad de la finca registral tal y como consta en este Registro y la mayor cabida que se pretende incluir. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda: 1.º Denegar la inscripción solicitada en relación a las fincas registrales y por los motivos indicados. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley. 4.º No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Arganda del Rey a 18 de abril 2017 (firma ilegible) La registradora de la Propiedad Camino Magán Ayuso».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. L. M., en nombre y representación de «Consfri, S.A.», interpuso recurso el día 4 de mayo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.—Que el día 23/11/2016 (y no el 19/01/2017, tal como expresa la calificación) se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey n.º 1 para la inscripción de diversas fincas (...), que en dicha solicitud se pedía la inscripción de 11 fincas, y en 5 de ellas se solicitaba la coordinación con el Catastro conforme a la nueva redacción de la I.II (especificando, a petición de la señora Registradora, que se iniciara el procedimiento del artículo 199 LH sobre ellas). Segundo.—Que en la nota de calificación que ahora se recurre, sólo se expresa la denegación de la inscripción de 4 de aquellas 11, sin hacer ningún tipo de mención a las restantes, por lo que entendemos que han sido inscritas en los términos en los que se solicitó (lo que se deduce directa e inmediatamente de la calificación, art. 326 LH, pues si dice que se deniega la inscripción de éstas 4, es que se accede a las otras 7 que se solicitaron conjuntamente), dejando a salvo una de ellas que se acordó posteriormente tener por no solicitada a inscripción (la registral 334. finca 91 de nuestro título). No obstante, nos consta que algunas de esas 6 restantes fincas no han sido inscritas en los términos solicitados, sin que se nos de explicación alguna al respecto, por lo que sirva el presente recurso también para reclamar las inscripciones que se

solicitaron, en los precisos términos en los que se hizo, so pena de dejarnos en indefensión. Entendemos que en caso de no haberse inscrito los derechos en los términos que fueron solicitados expresamente, se debieron hacer constar en la presente calificación las razones, cosa que no se ha hecho, por lo que rogamos a la DGRN ordene la inscripción de las restantes 6 fincas en los términos en los que se solicitó el pasado mes de noviembre, es decir, respetando las correspondencias Catastro-Registro que expresa nuestro título, que no olvidemos ha sido otorgado por la Administración de Justicia, y haciendo constar en los asientos, en cada caso, el total de las referencias catastrales que declara correspondientes dicha Administración, aunque sea sólo a efectos de localización, y sin que suponga la coordinación con el Catastro, que no se pidió en esos 6 casos de los que ahora hablamos. Tercero.—Que en concreta referencia a las 4 fincas objeto de calificación negativa, pasamos a exponer los hechos y fundamentos de derecho en base a los cuales presentamos el recurso, comenzando por la primera de ellas en orden de la calificación, la 863, que se corresponde con la finca n.º 2 de nuestro título (...). En la calificación ahora recurrida, se comienza diciendo al respecto de la registral 863: «Coincidente con las referencias catastrales..., equivalentes según el Catastro al polígono 3 parcelas 7, 4 y 5 (...) de Tielmes. En el expediente objeto de la presente se incluyen también como parte de la finca registral...» (...) Como se puede ver, no constaba inscrita ninguna referencia a parcelas catastrales en el asiento de la registral 863, la inscripción de las referencias catastrales (parcelas 7, 4 y 5 del polígono 3) se hizo a consecuencia de nuestra solicitud de coordinación, y en base a nuestro propio título, sólo que en lugar de inscribir todas las referencias que constan en el título, se inscribieron sólo 3 de ellas, sin darnos ninguna explicación. Se hace una inscripción parcial de las referencias catastrales que describe el título (sin que tampoco se nos hubiese comunicado tal hecho), para acto seguido utilizar esa diferencia entre las parcelas inscritas y las que constan en nuestro título, como apoyo para denegar la coordinación Catastro-Registro que se solicitaba, haciendo parecer que se pretende aquí incluir parcelas catastrales que no constan en el título, o que chocan con la constancia previa que pudiera tener el Registro, lo que es falso. Anteriormente a presentar nuestra solicitud no constaba en la inscripción referencia alguna al Catastro, tal referencia se ha añadido precisamente al presentar nuestro título, pero sólo parcialmente, dejando fuera otras referencias que también constan en el título y que conforman la completa coincidencia Catastro-Registro de la finca, que ha sido expresada por las partes (siendo una de ellas la Administración de Justicia) y reconocida por el Notario, que expresa lo siguiente en nuestro título: «Datos catastrales: – Referencia indubitada: de los datos transcritos, resulta a mi juicio que las referencias catastrales se corresponden con la identidad de las fincas. Los datos de las fincas coinciden con los de la escritura en los términos del art. 45 del RD 1/2004, si bien se hace constar que en algunos casos existen diferencias de superficie entre Catastro y título, y son superiores al 10%, pero no hay dudas fundadas sobre la identidad de las fincas derivadas de otros datos descriptivos y de los antecedentes tenidos a la vista» Debe eliminarse, por tanto, de la calificación ahora recurrida, la expresión: «Coincidente con las referencias catastrales...» Pues tal coincidencia no es completa, ni ha sido expresada ni solicitada por las partes, sino que es una declaración ex novo de la señora Registradora sin base en título alguno. Más adelante dice la calificación: «pueden existir errores de coordinación... toda vez que los cultivos no se corresponden» «Además existen incluidos en el plano caminos de uso público» Pues bien, no es cierto que en el plano existan caminos de uso público, lo que es fácilmente constatable a la vista de las referencias catastrales que se declaran corresponden con la finca, ninguna de ellas es un camino, ni consta como de dominio público, no se pretende georreferenciar ninguna parcela de dominio público. Igualmente, que los cultivos no se correspondan, cuando la inscripción registral de la finca es del siglo pasado, tampoco es un fundamento suficiente para dudar de la coordinación que se solicita inscribir. Respecto a que la parcela 6 es propiedad de persona distinta, no se ha presentado documentación acreditativa de que la coordinación que se pretende afecte a otras fincas ya inscritas, o ya georreferenciadas en el Registro. Respecto a que la parcela 8 no es colindante y existe un error en el Catastro, la parcela 8 es colindante con la 7. El plano validado por el Catastro

y firmado por técnico competente, que acompaña al título, en base al que se solicita la georreferenciación (por medio de RGA), expresa claramente lo que se solicita. Si ha existido algún error material a la hora de trasvasar la información de georreferenciación que consta en el título, nos ofrecemos una vez más para ayudar en lo que sea posible, tal como se hizo constar en la solicitud de inscripción presentada en noviembre pasado, pero entendemos que las RGA presentadas a inscripción son clarísimas y no dan lugar a dudas. Pero todo esto no es lo más importante, lo más importante es la vulneración cometida en la presente calificación (y en el procedimiento seguido por la Registradora) de la LH y de las reiteradas resoluciones de la DGRN, entre otras muchas, Resolución de 17 de noviembre de 2015, o de 30 de junio de 2016, en las que expresamente se vuelve a incidir en el diferente tratamiento de las georreferenciaciones con las que se pretende coordinar fincas, cuando la diferencia entre Catastro y Registro es inferior o superior al 10% de la cabida ya inscrita, así: «El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”. Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, “el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación”. Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).» Así mismo, el artículo 9, letra b) de la LH citado, dice expresamente: «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.» Por tanto, a la vista de las Resoluciones dictadas y del contenido del artículo 9 LH, entendemos que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria, pues se refieren básicamente a la misma porción de terreno, las diferencias son menores al 10%, y no se impide la perfecta identificación de la finca, por lo que no pueden albergarse dudas por la Registradora a esos respectos, que son los únicos que establece la Ley. Tampoco hay falta de coincidencia con otra representación gráfica previamente incorporada, ni hay invasión alguna de dominio público, a pesar de lo que se dice, pues, como ya hemos señalado, no es cierto que la representación aportada incluya caminos propiedad del Ayuntamiento de Tielmes (al que por otro lado no se le debió dar nunca trámite de alegaciones ni permitirle entrar en el proceso, conforme al art 9 LH) Ésta finca tiene más de 30 hectáreas, por lo que es evidente que fincas de éste tamaño siempre tendrán alguna colindancia con caminos, si se permite que no se pueda georreferenciar una finca porque colinda con un camino, se dejaría la reforma de la LH sin efecto real alguno, pues no se podría georreferenciar finca alguna de éstas características (gran superficie), al tener siempre alguna colindancia con caminos. Lo que es claro, es que en modo alguno la representación gráfica presentada incluye caminos de ningún tipo, y mucho menos públicos. Así mismo, debemos señalar que, a pesar de que reconocemos nuestro error de haber solicitado por escrito se iniciasen los trámites del artículo 199 LH (repetimos que según nos requirió la Registradora) ello no es óbice para que la Registradora actúe conforme a la Ley y a los procedimientos que ella

misma debe conocer, por lo que nunca debió proceder según los trámites del artículo 199 LH, en lo concerniente a ésta finca, sino que debió seguir lo estipulado en el artículo 9 LH. El error en el procedimiento cometido por la Registradora ha vulnerado los derechos constitucionales de ésta parte ex art 24 CE, al habérsenos tratado de manera diferencial, resultando de la inaplicación debida de la Ley, la calificación negativa que ahora se recurre. Toda vez no se invade dominio público, ni representaciones gráficas previamente inscritas, y dado la diferencia de superficie es inferior al 5%, se debió inscribir la representación gráfica presentada sin más trámite, comunicando a posteriori a los colindantes, dejando siempre abierta la vía jurisdiccional para quien discrepe de los asientos registrales, ya que estamos en un estado de derecho. Caso contrario, es decir, tal y cómo se ha actuado, se han vulnerado nuestros derechos y se nos ha tratado de una manera distinta, haciéndonos pasar por un procedimiento y unos trámites indebidos, que nos han supuesto más coste, retrasos, y, como perjuicio último, el rechazo a inscribir nuestro derecho en el Registro. Solicitamos, por tanto, la inscripción de la representación gráfica presentada de la registral 863 de Tielmes, conforme dispone el artículo 9 LH. Cuarto.—Respecto a la registral 644 de Tielmes, que se corresponde con la finca n.º 1 de nuestro título, ocurre lo mismo que lo anteriormente dicho para la 863 (...) Como se puede ver, no constaba inscrita ninguna referencia a parcelas catastrales en el asiento de la registral 644, la inscripción de la referencia catastral (parcela 5 del polígono 1) se hizo a consecuencia de nuestra solicitud de coordinación, y en base a nuestro propio título, sólo que en lugar de inscribir todas las referencias que constan en el título, se inscribió sólo una, sin darnos explicación alguna. Se hace una inscripción parcial de las referencias catastrales que describe el título, para acto seguido utilizar esa diferencia entre las parcelas inscritas y las que constan en nuestro título. Se utiliza posteriormente tal creada divergencia como razón para denegar la coordinación Catastro-Registro que se solicitaba, haciendo parecer que se pretende aquí incluir parcelas catastrales que no constan en el título, o que chocan con la constancia previa que pudiera tener el Registro, lo que es falso. Debe eliminarse, por tanto, de la calificación ahora recurrida, la expresión: «Coincidente con la referencia catastral...» E, igualmente a lo que ocurría en la finca anterior, a pesar de que reconocemos nuestro error de haber solicitado por escrito se iniciasen los trámites del artículo 199 LH (según nos requirió la Registradora) ello no es óbice para que la Registradora actúe conforme a la Ley y a los procedimientos que ella misma debe conocer, por lo que nunca debió proceder según los trámites del artículo 199 LH, en lo concerniente a ésta finca, sino que debió seguir lo estipulado en el artículo 9 LH. En la representación que se presenta a inscripción, no se afecta a representación gráfica previamente inscrita, ni se afecta al dominio público. A la vista del contenido del artículo 9 LH, entendemos que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria, pues se refieren básicamente a la misma porción de terreno, las diferencias son menores al 10%, y no se impide la perfecta identificación de la finca, por lo que no pueden albergarse dudas por la Registradora a esos aspectos, que son los únicos que dispone la Ley. El error en el procedimiento cometido por la Registradora ha vulnerado los derechos constitucionales de ésta parte ex art 24 CE, al habérsenos tratado de manera diferencial, resultando de la inaplicación debida de la Ley, la calificación negativa que ahora se recurre. Y respecto a la alegación absurda del Ayuntamiento de Tielmes de que los caminos de (...) son públicos no deslindados, baste con decir, aparte de que nunca se le debió dar trámite de alegaciones al Ayuntamiento, y que por tanto sus manifestaciones en el presente procedimiento deberían tenerse por no realizadas, que los dos caminos que se incluyen como parte de la finca, se denominan camino de (...) y camino de la casa de (...), que no constan catastrados a nombre del Ayuntamiento, ni ha presentado título alguno, y que siempre han sido privados de la finca, empezando y terminando dentro de la propia finca, como figura en el plano actual del catastro y en los planos antiguos, que también se aportaron con la escritura, y que constan en los autos seguidos ante el Juzgado Mercantil n.º 9 de Madrid, que ordenó la venta de la finca con las consideraciones y estipulaciones que constan en el título que se presentó a inscripción. No todos los caminos son públicos, también hay caminos privados en España. Entendemos que el hecho de que un Juzgado haya

intervenido y autorizado el título que se presenta a inscripción, debe salvar las dudas de la Registradora a éstos efectos, repetimos que dejando expedita la vía de los tribunales para quien discrepe de lo dicho, no siendo lógico que se pretenda que seamos nosotros, que acabamos de comprar las fincas de la propia Administración de Justicia, quienes debemos iniciar un nuevo trámite ante ella, para que vuelva a declarar lo que ya pone en nuestro título. Entendemos que debió inscribirse la representación gráfica presentada conforme al artículo 9 LH, dejando por supuesto abierta la vía judicial a aquellos que se opongan o crean poseer derechos contradictorios, pues estamos en un estado de derecho, y siempre existe la salvaguarda de los Tribunales, sin que deba ser ésta parte (que precisamente ha adquirido las fincas de un Tribunal) quien debe iniciar los procedimientos judiciales que procedan contra la inscripción de nuestro derecho conforme a la Ley. Solicitamos, por tanto, la inscripción de la representación gráfica presentada de la registral 644 de Tielmes. Quinto.—Respecto a la registral 901 de Tielmes, que se corresponde con la n.º 87 de nuestro título. En la solicitud de inscripción presentada se hizo constar que es colindante con la registral 3146, que se segregó de la 901, tal como consta en nuestro título y en el asiento registral. Toda vez que la registral 3146 consta en el Registro inscrita con referencia a la parcela 35 del polígono 11 del Catastro de Tielmes (...), entendemos que no existe duda alguna y es obvio que la parcela catastral colindante, según describen las inscripciones de las registrales 901 y 3146, es la parcela 228 del mismo polígono 11, tal y como expresa nuestro título, que repetimos ha sido intervenido y autorizado por los Tribunales. No entendemos en que manera la simple oposición de otro titular registral, sin más motivación, puede conllevar la no inscripción de la representación aportada, toda vez además, que para ésta finca no se solicitó por nuestra parte comunicación alguna al titular de la registral 3906 (tal cómo erróneamente se dice), titular que nada tiene que ver con ésta finca, ni tiene ningún interés en el procedimiento. Solicitamos, por tanto, la inscripción de la representación gráfica presentada de la registral 901 de Tielmes. Sexto.—Respecto a la registral 2527 de Tielmes, que se corresponde con la n.º 9 de nuestro título. Ésta Dirección General, a la que tengo el honor de dirigirme, ha dictado en multitud de ocasiones que no es suficiente con decir que existe una importante diferencia entre la superficie inscrita y la catastrada, para denegar la inscripción de una representación gráfica. Precisamente para salvar éste problema de las diferencias entre Catastro y Registro. es para lo que se dispuso la nueva redacción del artículo 199 LH que no dispone ningún límite en cuanto a las diferencias de superficie. La registral 2527 y la representación gráfica que se presenta como correspondiente, son coincidentes en linderos y. repetimos, la correspondencia ha sido confirmada por el Notario interviniente, según consta en el título, y los otorgantes así lo han declarado, siendo la Administración de Justicia una de las partes. Entendemos que las razones manifestadas por la Registradora no son suficientes para basar la denegación de la inscripción gráfica solicitada. Solicitamos, por tanto, la inscripción de la representación gráfica presentada de la registral 2527 de Tielmes».

IV

La registradora de la Propiedad accidental de Arganda del Rey número 1, doña Emma Rojo Iglesias, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 9, 10, 18, 19 bis, 20, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de junio de 2015, 21 de marzo, 22 de abril, 6 de mayo, 8 de junio, 19 de julio, 19 de septiembre, 10 de octubre y 14, 26 y 28 de noviembre de 2016 y 31 de marzo y 2 de junio de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si son inscribibles las representaciones gráficas de cuatro fincas registrales (registrales 644, 863, 901 y 2.527, todas ellas del término de Tielmes) y consecuente rectificación de descripción, una vez tramitado el expediente del

artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La registradora suspende la inscripción de las mismas por existir dudas de identidad que afectan a las distintas fincas.

Se solicita asimismo la inscripción de la representación gráfica de otra finca más, registral 334 de Tielmes (con el número de orden 91 de la escritura que se acompaña). En cuanto a esta finca la recurrente manifiesta que «se acordó posteriormente tener por no solicitada a inscripción», por lo que queda excluida del objeto de este recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Por último se solicita en la instancia privada que si la inscripción de alguna de las representaciones gráficas fuera denegada, se haga constar su referencia catastral a efectos de localización, así como que se haga constar la referencia catastral de 6 fincas más.

2. En primer lugar, hay que recordar que ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que 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. Además el apartado 2 prevé que 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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «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».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, 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, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

En el caso de aportación de representación gráfica alternativa, el artículo 9.b) dispone que en todo caso «habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral» y que «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».

El apartado 2 del artículo 199 remite en estos casos a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados. Según el precepto, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

4. En cuanto a la finca registral 863 del término de Tielmes (número de orden 2 en la escritura que se acompaña), se oponen dudas sobre la identidad de la finca registral y las parcelas catastrales que se dicen corresponder con la finca, considerando que la superficie que consta en Registro se corresponde con tres parcelas catastrales y ahora se añaden dos más y parcialmente otras dos parcelas más, que los cultivos no se corresponden con los de las parcelas catastrales que se pretenden añadir, que se aportan planos en los que se incluyen caminos de uso público pertenecientes al Ayuntamiento de Tielmes. Y que una de las parcelas catastrales que se dice corresponder con la finca registral no es colindante con ninguna de las demás parcelas que se pretenden incluir dicha finca registral en cuestión. Además se afirma que según certificación del Ayuntamiento la parcela 6 del polígono 3 de Tielmes es propiedad de persona distinta.

Como se ha señalado en el fundamento anterior para que la representación gráfica aportada sea objeto de incorporación al folio real de la finca es preciso 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, y la posible invasión del dominio público.

La finca consta en Registro con una superficie de 33 hectáreas 81 áreas 20 centiáreas, y en el título se describe con una nueva superficie de 32 hectáreas, 47 áreas 25 centiáreas.

Aunque se dice aportar representación gráfica alternativa, lo cierto es que de la documentación aportada no resulta ninguna representación gráfica que se corresponda con esta descripción.

Por ello, no quedando justificada la correspondencia de la finca con la representación gráfica y existiendo además dudas de invasión de dominio público, procede confirmar la calificación en cuanto a esta finca.

No pueden admitirse las consideraciones del recurrente acerca de que el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se ha tramitado indebidamente, ya que, además de existir solicitud expresa, dicho procedimiento es el previsto en los artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria para lograr dicha inscripción de representación gráfica.

5. Respecto a la finca registral 644 del término municipal de Tielmes (número de orden 1 en la escritura que se acompaña), se considera por la registradora que la superficie que consta en Registro se corresponde con una parcela catastral y ahora se añaden cuatro más, una de las cuales radica en término municipal distinto y parcialmente otra parcela, aportando representación gráfica alternativa. Se formulan alegaciones por la Administración municipal relativas a la invasión de caminos de uso público pertenecientes

al Ayuntamiento y sin deslindar y a la inclusión de una parcela catastral del término de Carabaña.

En el título se describe la finca con una superficie de 180 hectáreas, 13 áreas y 20 centiáreas. Se aporta representación gráfica alternativa de la que resulta una superficie de 161 hectáreas 86 áreas 51 centiáreas.

Procede reiterar lo expresado en el fundamento anterior, al no quedar justificada la correspondencia de la finca con la representación gráfica y existir oposición de una Administración pública por existir una posible invasión del dominio público, por lo que también el defecto debe ser confirmado, al contemplarse tales circunstancias como obstativas de la inscripción según los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

6. En cuanto a la finca registral 901 del término municipal de Tielmes (número de orden 87 del documento que se acompaña), la registradora se limita en la calificación a manifestar la existencia de oposición en el procedimiento por el titular de la finca registral 3.906 del término municipal de Tielmes.

El expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro de la finca es uno de los procedimientos para la concordancia del registro con realidad regulados en la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La nueva regulación se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, dispone que «a 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». Este Centro Directivo ha entendido que este precepto no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Ahora bien, también es doctrina de esta Dirección General que siempre que se formule un 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso de este expediente, consta la oposición de quien resulta acreditado que es titular registral de una finca colindante, pero en la calificación se omite cualquier valoración al respecto por la registradora, sin que conste siquiera el motivo de la misma o si dicha oposición está o no debidamente fundamentada. Tampoco se expresa o motiva duda alguna de identidad o la forma en la que la inscripción de la representación gráfica pudiera afectar al titular registral que formula la oposición. Por ello, en cuanto a esta finca, la calificación no puede mantenerse.

7. En cuanto a la finca registral 2.527 del término municipal de Tielmes (número de orden 9 del documento que se acompaña), la registradora manifiesta que existe una ampliación desproporcionada de la superficie que hace dudar de la identidad de la finca registral tal y como consta en este Registro y la mayor cabida que se pretende incluir.

Esta Dirección General se ha pronunciado en otras ocasiones sobre el ámbito de aplicación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de limitación respecto a la magnitud de las diferencias de superficie para la procedencia de la

tramitación del mismo. También es cierto que, tratándose de superficies superiores al 10% este Centro Directivo ha considerado que es más adecuado el procedimiento notarial previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente existe una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, ya que la finca consta con una superficie según Registro y según el propio título de 772 metros cuadrados, y según la representación gráfica catastral que pretende inscribirse resulta una superficie de 8.294 metros cuadrados. Esta grave desproporción justifica la calificación de la registradora, ya que como presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca es que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

Todo ello, además, considerando la doctrina que sobre el concepto de exceso de cabida ha mantenido tradicionalmente este Centro Directivo y a la que se ha hecho referencia ya en el fundamento segundo de esta Resolución.

8. Por último debe hacerse referencia a la solicitud de constancia registral de la referencia catastral de todas las fincas.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo y 22 de noviembre de 2016), respecto a la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral, se trata de una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria.

Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b), párrafo séptimo).

Respecto a la ausencia de pronunciamiento sobre esta cuestión en la nota de calificación, como también ya ha afirmado esta Dirección General, la aplicación combinada de los principios de rogación y de legalidad imponen al registrador la obligación de pronunciarse expresamente sobre la inscribibilidad de todos los contenidos que, siendo susceptibles de acceso al Registro, se incluyen en el título presentado a Diario. Como se desprende de lo establecido en nuestra legislación hipotecaria, es en la nota de despacho y calificación donde el registrador debe indicar los extremos del título cuya inscripción se practica o se rechaza y las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y su correspondiente motivación jurídica.

En el presente caso, obra en el expediente una nota de despacho anterior relativa a la escritura que se acompaña de la que se ha practicado la inscripción, pero según afirma el recurrente en el escrito de recurso, dicha inscripción se ha practicado en forma distinta de la solicitada.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 22 de marzo y 12 de noviembre de 2011, 24 de mayo y 19 de abril de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015, 6, 13 y 19 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2017, entre otras) que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 «in fine» de la Ley Hipotecaria).

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas anteriormente, entre muchas otras) que el recurso contra la calificación registral es

el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. Sin que quepa instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento.

Y ello sin perjuicio del derecho que asiste al recurrente de instar de la registradora, si así lo estima oportuno, la extensión de la correspondiente calificación formal, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando la calificación de la registradora en cuanto a la procedencia inscripción de la representación gráfica de la finca registral 901 del término de Tielmes y confirmarla en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 27 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.