

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14731** *Resolución de 22 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 3, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada para un procedimiento de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don G. S. S. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 3, doña María de los Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada para un procedimiento de rectificación de descripción de finca.

#### Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 10 de octubre de 2016 ante la notaria de Segovia, doña Ana María Victoria Sánchez, con el número 1.358 de protocolo, don G. S. S. P., dueño de la finca registral número 2.874 del término de La Lastrilla, promovió el expediente notarial para la rectificación de su descripción.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Segovia número 3, fue objeto de calificación negativa el día 20 de octubre de 2016, por la que se acordaba no expedir la certificación solicitada, constando en el acta notarial diligencia final de denegación de la notoriedad en los siguientes términos: «En Segovia, a tres de noviembre de dos mil dieciséis, la extiendo yo, la notario autorizante de la presente Acta, para hacer constar que, a la vista de las diligencias practicadas y de la calificación registral recibido, no estimo justificada la notoriedad pretendida de la rectificación de la descripción pretendida por el requirente, por lo que doy por terminada el Acta de la cual es diligencia la presente». Presentado nuevamente dicho título en el Registro de la Propiedad de Segovia número 3 junto con escrito de solicitud, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado en este Registro de la Propiedad, a las 13:15, del día 29/03/2017, bajo el asiento número 366, del diario 47, instancia suscrita por el letrado don G. R. G., solicitando anotación preventiva y expedición de certificación con arreglo a los arts. 201 y 203 LH. Se Acompaña Acta de inicio de expediente para rectificar descripción de finca autorizada por la notario de Segovia doña Ana María Victoria Sánchez, número de protocolo 1358/2016, de fecha 10/10/2016, se deniega la anotación solicitada y la expedición de certificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Se presenta en el Registro instancia suscrita por el letrado don G. R. G., de fecha 25 de marzo de este año, en representación de don G. S. S. P., por la que se solicita que se extienda la anotación preventiva prevista en el art. 203 LH y se expida certificación registral a efectos del expediente de rectificación de la descripción de la citada finca. Se acompaña el Acta de iniciación del expediente. Fundamentos de Derecho 1.–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 particularidades que establece el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.–2.–Según el citado art. 203 LH, el Notario remitirá al Registrador una copia del acta levantada y solicitará la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva correspondiente. En el presente caso dicha solicitud no se realiza por el notario sino por el representante del titular registral de la finca cuya descripción se

quiere modificar. Por tanto no se ajusta a lo previsto en el art. 203 LH.—3.—La citada Acta de inicio de expediente para rectificar descripción de finca autorizada por la notario de Segovia, doña Ana María Victoria Sánchez, fue ya presentada telemáticamente por la Notario autorizante el día 11 de octubre de 2016, causando el asiento 1321 del Diario 46.—4.—Dicha Acta fue despachada con la nota de suspensión de fecha 20 de octubre de 2016 que figura inserta en la misma. Contra la presente nota (...) Segovia, siete de abril del año dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Mesiart, quien resolvió, en fecha 18 de mayo de 2017, confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 3.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don G. S. S. P. interpuso recurso el día 6 de junio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho I.—(...) II.—En cuanto a que la solicitud de expedición de la certificación y de anotación no se realiza por el Notario autorizante del Acta y que por lo tanto aquella no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria consideramos que se hace una interpretación errónea de dicho precepto. Que el artículo citado en su número 1 regla Tercera exprese que «El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación», no supone que se le otorgue legitimación exclusiva y excluyente a la hora de formular tales solicitudes. Una cosa es que el Notario pueda solicitar que se expida dicha certificación y se practique la anotación, y otra muy distinta que solo dicho fedatario y únicamente él sea quien tenga la legitimación exclusiva a tal efecto. El artículo 3 del Código Civil expresa que las normas se interpretarán en relación con el contexto atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. Además son principios generales de derecho la interdicción de la arbitrariedad de la Administración y de la indefensión, debiéndose efectuar siempre una interpretación sistemática de la Ley, que no permite negar legitimación para remover los obstáculos para la rectificación de la descripción registral de la finca al propio titular registral. El artículo 6 de la Ley Hipotecaria establece que la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por el que adquiera el derecho, por el que lo transmita, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir y por quien tenga la representación de cualquiera de ellos. Por su parte el artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que estará legitimada para interponer el presente recurso gubernativo la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de esta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto, por lo que necesariamente se debe de reconocer legitimación a las mismas personas para solicitar la certificación y anotación a que se refiere el artículo 201 en relación con el 203 de la LH. Resulta además que la solicitud efectuada por el Notario es consecuencia del previo requerimiento del dicente, que es el verdadero interesado en la expedición de la certificación y práctica de la anotación, a quien no se puede privar del derecho a recabar aquellas ante la inactividad del Notario. III.—La Registradora del número 3 de Segovia en su nota de 7 de abril de 2017 se remite a la nota de suspensión de fecha 20 de octubre de 2016, en la que se dice: «Conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, existen dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese operaciones de modificación de entidad hipotecaria, toda vez que la finca que se pretende rectificar, la registral 2874 de La Lastrilla procede de agrupación y que

después de varias segregaciones se trata de una parcela de terreno al sitio (...) con una superficie de 93 m<sup>2</sup>. Y ahora dicho exceso según manifiestan se corresponde con dos fincas catastrales sitas en la Carretera (...), números 16 y 18 con una superficie total de 1.887 m<sup>2</sup>. Lo que impide considerar que se trate de las mismas fincas— Según reiteradas resoluciones de la DGRN la registración de un exceso de cabida solo puede confirmarse como rectificación de un erróneo dato registral de la descripción, por lo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior ni se adiciona una porción colindante, para lo cual el cauce adecuado sería la inmatriculación de esa porción y su agrupación la finca registral preexistente, en lugar de un exceso.—Visto art. 298 RH y Resoluciones de la DGRN 1-6-1998, 31-5-1999, 8-4-2000, 17-6-2002 y 3-2-2003...» El artículo 203.1. Tercera LH expresa que «En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones» En mi caso no se realiza una motivación de las causas de la negativa a expedir la certificación y practicar la anotación solicitadas en los términos legalmente exigidos. Lo único que a este respecto se dice en la nota de calificación es que la superficie que consta en el Registro es de 93 m<sup>2</sup> en tanto que la superficie real sería de 1.887, «lo que impide considerar que se trate de las mismas fincas». En su Resolución de 17 de octubre de 2016 la DGRN expresa: «En el presente caso, la duda del registrador únicamente se fundamenta en la magnitud del exceso, sin que de la nota de calificación resulte ninguna otra circunstancia adicional que justifique tales dudas de identidad. Las dudas que pudieran surgir de las modificaciones en los linderos de la finca tampoco son concretadas en la calificación, y, además, tales alteraciones no son relevantes según los datos que resultan del expediente, pues no concurren en ellas circunstancias (como cambio de linderos fijos a móviles o viceversa) que puedan fundar dudas de identidad». Eso es justa y precisamente lo que aquí sucede, que la nota Registral únicamente funda sus dudas en la magnitud del exceso, lo que no resulta de recibo. Esa falta de motivación de la nota de calificación del Registro nos provoca lógicamente indefensión, puesto que al no plasmarse en ella las razones en las que se funda la duda del posible y eventual fraude para incorporar al Registro una finca no inscrita a pretexto de rectificar la descripción de otra, más allá de la mera referencia a la magnitud del exceso de cabida, se nos impide conocer, analizar y rebatir unas razones que no aparecen en la nota de calificación, sin que se nos pueda someter al esfuerzo de formular hipótesis y dar rienda a nuestra imaginación para plantearnos y discurrir sobre aquello de lo que la nota guarda silencio. Debemos recordar por su acierto y perfecto ajuste a nuestro supuesto, de lo que se expresa en la referida Resolución de 17 de octubre de 2016 de la DGRN: El registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas de identidad, en particular, la posible existencia de una agregación de terrenos... 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 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. Es también cuestión reiterada por este Centro Directivo que dichas dudas deben expresarse en la nota de calificación y que las mismas no deben ser arbitrarias, genéricas, o meramente temerarias, sino que deben estar fundamentadas debidamente —evitando así la indefensión del particular—, cuestión ésta alegada en su defensa por la parte recurrente en el escrito de impugnación de la calificación negativa. Así este Centro Directivo, en las Resoluciones analizadas en los «Vistos» ha insistido en que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación —y posterior

incorporación— de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. En fin, una serie de operaciones, que debiendo ser formalizadas de manera independiente, se pretenden enmascarar bajo la figura de la rectificación de cabida o linderos de la finca. 3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. El último párrafo del apartado 1 del citado precepto prevé que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Asimismo deben descartarse dudas fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (*cf.* último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria). Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 22 de abril de 2016, para un supuesto de tramitación del expediente del artículo 199, «las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria». 4. Como ha reiterado este Centro Directivo, 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 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 presente caso, la duda del registrador únicamente se fundamenta en la magnitud del exceso, sin que de la nota de calificación resulte ninguna otra circunstancia adicional que justifique tales dudas de identidad. Las dudas que pudieran surgir de las modificaciones en los linderos de la finca tampoco son concretadas en la calificación, y, además, tales alteraciones no son relevantes según los datos que resultan del expediente, pues no concurren en ellas circunstancias (como cambio de linderos fijos a móviles o viceversa) que puedan fundar dudas de identidad. Además, hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices —pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa—. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación. La citada resolución resulta perfectamente aplicable a nuestro supuesto. El único argumento de la nota negativa es la magnitud del exceso de cabida, sin señalar ninguna circunstancia adicional que ponga en evidencia una duda razonable acerca de la representación gráfica de la finca inscrita, o sobre la posible invasión de fincas colindantes inmatriculada, o que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El motivo alegado es abstracto y genérico, la mera magnitud del

exceso, cuando no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201, y tampoco, aquella puede basar la denegación de la inscripción sin más justificación. IV.–Pero resulta además una circunstancia que consta en el Registro que excluye cualquier posibilidad de que se pretenda encubrir ningún negocio traslativo u operaciones para modificar una entidad hipotecaria, y son las diversas segregaciones efectuadas en la finca por sus extremos, linderos Este y Oeste. La finca que tiene como lindero y frente una Carretera (...), y el resto de la finca matriz después de las siete segregaciones que ha sufrido se encuentra en la parte interior o central de aquella, puesto que a lo largo de los años se realizaron diversas segregaciones por sus dos laterales (linderos Este y Oeste), lo que excluye totalmente y por completo la posibilidad de que el resto incorpore la superficie de otras fincas colindantes. V.– Asimismo resulta que la magnitud del exceso no debe compararse como hace la nota del Registro con el resto que ha quedado después de las sucesivas segregaciones, sino con la superficie inicial de la registral 2.874, que en su inscripción 1.ª tenía una superficie de 95 áreas y 85 centiáreas. Las sucesivas segregaciones han supuesto que el error en la descripción que suponía el exceso de cabida que se pretende inscribir, tuviera su reflejo en el resto de la finca matriz del que soy titular. La diferencia de cabida resulta ser de 1.794 m<sup>2</sup> (1.887 – 93). Si la superficie registral era 9.585 m<sup>2</sup>, la cabida real de la misma sería de (9.585 + 1.794) 11.379 m<sup>2</sup>, lo que supone que la diferencia entre ésta (la superficie real) y aquélla (la registral), era en realidad solo ligeramente superior a un 15% (9.585/11.379 = 0,842341155). Por ello tampoco resulta real esa supuesta desproporción entre la superficie registral y la real, puesto que la comparación que se hace en la nota negativa de calificación (93 m<sup>2</sup> frente a 1.887 m<sup>2</sup>) resulta indudablemente errónea, al dejar de tener en cuenta las sucesivas segregaciones que son las únicas causantes del progresivo incremento de la diferencia porcentual entre la superficie real y la registral».

V

La registradora de la Propiedad de Segovia número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 6, 201, 203, 228 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21, 22 y 26 de abril, 8 y 27 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 27 de octubre de 2017.

1. Presentada el acta notarial prevista en los artículos 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se inicia el procedimiento y se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de una primera calificación por estimar la registradora que existen dudas de identidad de la finca. La notaria autorizante, a la vista de la calificación, extiende una diligencia final de conclusión del procedimiento.

El interesado presenta ahora, bajo un nuevo asiento de presentación, dicha acta iniciadora, en la que figura la expresada diligencia de conclusión, acompañada de escrito solicitando la expedición de certificación y la práctica de la anotación preventiva conforme a lo previsto en el apartado 1 del artículo 203 en relación con el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

La registradora deniega la expedición de la certificación y la práctica de la anotación por considerar que la solicitud no se realiza por el notario sino por el representante del titular registral de la finca cuya descripción se quiere modificar, por lo que no se ajusta a lo previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso, si, a la vista de lo expuesto, procede la expedición de certificación y la práctica de anotación preventiva a los efectos de los artículos 203 en relación con el 201 de la Ley Hipotecaria.

Debe aclararse que no constituye el objeto de este recurso la anterior nota de calificación, expedida en fecha 20 de octubre de 2016, bajo un asiento anterior y que no



fue objeto de recurso dentro de los plazos legales. Como dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. La regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 201.1 de la misma Ley dispone: «El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación. El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones». En el supuesto del procedimiento de rectificación de fincas el artículo 201 dispone que «en cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita».

A la vista de estos preceptos el recurso no puede ser estimado. En principio, ningún inconveniente debe existir para admitir que la solicitud de certificación o de anotación preventiva la presente en el Registro el propio interesado (artículo 6 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, tal solicitud, en cumplimiento de las normas transcritas, debe ser suscrita por el notario autorizante del acta, ante el que se tramita el procedimiento, acompañada del acta en la que se documenta el inicio de dicho procedimiento y formularse en el curso de un expediente que se está tramitando.

En el caso de este expediente, resulta de diligencia extendida por la notaria autorizante, incorporada al acta presentada, la conclusión del procedimiento. Por ello resulta improcedente efectuar actuación alguna relativa a un procedimiento cuya tramitación ha concluido.

Y ello sin perjuicio del derecho del interesado para acudir al juicio declarativo correspondiente (*cfr.* artículo 198 Ley Hipotecaria) o incluso a instar nuevamente el inicio del procedimiento, solicitándose como trámite del mismo la anotación y certificación previstas en la Ley Hipotecaria, en la que se podrán manifestar por el registrador, si se estima pertinente, las dudas de identidad apreciadas. Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.