

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6347** *Resolución de 15 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1, por la que se suspende el inicio de la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don José Ventura Nieto Valencia, notario de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, por la que se suspende el inicio de la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 2 de agosto de 2019 por el notario de Madrid, don José Ventura Nieto Valencia, los propietarios de las fincas registrales número 7.482, 9.634, 10.197 y 11.568 de Pozuelo de Alarcón, don M. A. y doña M. R. H. L., doña R. L. G. y doña J. H. R., las agruparon, siendo todas ellas colindantes entre sí, y conformando una única entidad catastral, con referencia 2675605VK3727S0001LG. La superficie registral de las fincas agrupadas sumaba 3.309,88 metros cuadrados, pero de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba a la escritura resulta que la superficie de la finca resultante de la agrupación era de 3.685 metros cuadrados. Manifestaban los comparecientes que las diferencias de superficie no se debían a negocios jurídicos traslativos no formalizados e inscritos debidamente, sino a errores descriptivos en los títulos o negocios inscritos y solicitaban que, con tramitación de lo que se dispone en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral quedase incorporada al folio real y se hiciese constar la mayor cabida de la finca.

##### II

Presentada la indicada escritura de agrupación y declaración de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha calificado el documento que precede, presentado telemáticamente en este Registro a las 9,00 horas del día 5 de agosto de 2019, bajo el asiento número 39 del Diario 63 y aportado telemáticamente con fecha 7 de agosto de 2019 con el número de entrada 3146/2019 diligencia de presentación telemática de la autoliquidación del impuesto correspondiente, y examinado el precedente documento, ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos:

En la escritura presentada hay una agrupación sin licencia y con un exceso de cabida de la resultante respecto a las agrupadas.

Fundamentos de Derecho.

La ausencia de licencia para la agrupación de parcelas requerida por la legislación urbanística de Madrid (véase el artículo 143 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo

de la Comunidad de Madrid y cc), dado que la Dirección General de los Registros y del Notariado, entiende que no es precisa para inscribir, ya que el legislador estatal, que es que tiene la competencia en materia del Registros de la propiedad solo habla de actos de división y segregación (artículo 26.2 TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDLeg 7/2015, de 30 de octubre) no se considera defecto. Además entiende que la interpretación del artículo 143 de la Ley del Suelo madrileña conduce a esta misma conclusión ya que a pesar de que el tenor del primer apartado del precepto tiene un carácter bastante abierto (considera como parcelación cualquier acto que provoque la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas), cuando se analiza en relación con lo dispuesto en otros artículos de la misma Ley, como el 145.1 “tiene la consideración legal de actos de parcelación urbanística, cualquier división o parcelación de terreno...”, o el 146 “serán indivisibles los terrenos siguientes...”, queda claro que una agrupación de fincas no puede tener la consideración de parcelación sujeta a licencia.

Se ofrecen dudas al Registrador para iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

1. La finca descrita bajo el número 1) registral 9634, en sus descripciones registrales figura que linda derecha entrando, al Este, con otra finca de don L. B. G., y no con la calle de (...) como ahora se describe.

2. La finca número 1- 9634- tiene por el fondo, la calle de (...), mientras que las fincas descritas bajos los números 3 -registral 7482 y 4 -finca 11568- lindan al norte, con calle (...), por lo que su superficie se duplica con la de la finca 1, registral 9634.

Ante las dudas fundadas que suscitan las anteriores cuestiones, se suspende el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La presente nota determina la prórroga del asiento de presentación antes citado.

Contra esta calificación cabe interponer potestativamente (...)

Pozuelo de Alarcón. El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reynaldo Vázquez de Lapuerta registrador/a de Registro Propiedad de Pozuelo de Alarcón 1 a día veintidós de agosto del año dos mil diecinueve.»

A la vista de las aclaraciones facilitadas por el notario de Madrid, don José Ventura Nieto Valencia, en reunión celebrada el día 18 de septiembre de 2018, el registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 emitió la siguiente nueva nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha calificado el documento que precede, presentado telemáticamente en este Registro a las 9.00 horas del día 5 de agosto de 2019, bajo el asiento número 39 del Diario 63 y aportado telemáticamente con fecha 7 de agosto de 2019 con el número de entrada 3146/2019 diligencia de presentación telemática de la autoliquidación del impuesto correspondiente, y examinado el precedente documento, ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se ofrecen dudas al Registrador para iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Aclarado por las partes que el linde Norte es compartido por las tres fincas, se deniega el procedimiento por albergar dudas fundadas por entender que bajo estas operaciones se encubre la anexión de una finca comprendida en el perímetro resultante que no es una de las agrupadas, por los motivos siguientes:

En cuanto a la finca 9634 descrita bajo el número 1) del Exponen I sita en calle (...) de este municipio, según se describe, “linda, al frente o Sur, calle de (...), por donde tiene su entrada; por la derecha, con finca de don L. B. G., hoy con calle (...)”. Según los

datos obrantes en este Registro, a nombre de don L. B. G. figuró inscrita la finca número 4671, cuya titularidad actualmente corresponde a su viuda, doña B. C. H. con carácter privativo por adjudicación por gananciales y herencia al fallecimiento de su esposo en escritura autorizada en Madrid el 15 de febrero de 1984 ante el notario don Julio Burdiel Hernández según consta en su inscripción 2.ª de fecha 25 de abril de 1985.

A su vez, la finca 4671 que fue de L. B. antes indicada, según la descripción obrante en esta oficina, linda, “por su frente o fachada principal, con calle de (...); por la derecha entrando, con finca de B. E.” que es la finca registral 4655 que, a su vez, se dividió en varias fincas, la primera de ellas, la registral número 6873 parcela destinada a ensanche de la nueva calle de (...), y otras tres fincas nuevas, registrales 6874, 6875, 6876 actualmente identificadas como (...). Por tanto, la finca 4671 de L. B. G., actualmente su viuda, doña B. C. H., está comprendida dentro del recinto resultante de la agrupación ya que linda, al Sur, con la calle de (...) y al Este, con calle de (...) conforme a lo expuesto. La finca 4671 de L. B. ocupa 500 metros cuadrados que supera el exceso de cabida que habría que inscribir pero hay que tener en cuenta que en la finca 4633 se inscribió un exceso de cabida y la calle de (...) todavía no estaba abierta y es posible que afectase mínimamente a las fincas agrupadas

Además, comprobada la procedencia de la finca 9634, resulta de agrupación de las fincas números 4633 y 4860, en las que no se determinó con exactitud su superficie por existir, en cuanto a la primera de las agrupadas, un exceso de cabida, y en cuanto a la segunda finca agrupada, una rectificación de superficie, por haber sido rectificada la cabida de la originaria finca matriz de procedencia, registral 2413, que es el origen, tanto de la finca 4671 de doña B. C., de la descrita bajo el número 1 del Exponen I, finca 9634 -formada por la 4633 y 4860 y de la finca descrita bajo el número 2, finca número 10197.

La presente nota determina la prórroga del asiento de presentación antes citado. Contra esta nota de calificación podrá (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Reynaldo Vázquez de Lapuerta registrador/a de Registro Propiedad de Pozuelo de Alarcón 1 a día treinta de Septiembre del año dos mil diecinueve.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don José Ventura Nieto Valencia, notario de Madrid, interpuso recurso el día 17 de octubre de 2019 alegando lo siguiente:

«I. Que con fecha 30 de septiembre de 2019 le ha sido notificada la calificación efectuada por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón respecto de la escritura que luego se dice.

II. Que no estando conforme con dicha calificación, mediante el presente escrito interpone recurso frente a ella con base en los siguientes

Hechos.

Primero. Documento calificado.—La escritura de agrupación de fincas y declaración de exceso de cabida otorgada en Madrid el día 2 de agosto de 2019, ante el que dice, bajo el número 1751 de protocolo.

Segundo. Presentación.—La copia autorizada de la escritura reseñada se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón d día 5 de agosto de 2019, y causó el número de asiento 39 del Tomo 63 del Diario.

Tercero. Primera calificación.—El documento fue calificado negativamente con fecha 22 de agosto de 2019, arguyéndose “(...)”.

Cuarto. Segunda calificación.—Con fecha 30 de septiembre de 2019, el Registro de la Propiedad n.º 1 de Pozuelo de Alarcón, emite una segunda calificación negativa, notificada al notario que recurre el mismo día, arguyéndose en esta ocasión lo siguiente: “(...)”.

## Fundamentos de Derecho.

Primero. Con carácter previo poner de manifiesto que el notario autorizante, con el fin de agilizar el procedimiento, mediante una reunión presencial con el Registrador el 18.09.2019, le informa que el linde Norte de las tres fincas 9634; 7482 y 11568 es la calle, situándose aquellas sucesivamente de Oeste a Este por lo que no hay posible duplicación de superficie y que el otro defecto no se ha formulado en los términos que le es exigible a la calificación registral.

Esta comunicación provoca una segunda notificación o calificación por parte del Sr. Registrador, que mantiene el número de asiento y del diario de la escritura presentada, pero ofrece un nuevo plazo para la solicitud de la calificación sustitutoria así como de los medios impugnatorios.

En este sentido la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1995, desarrolla el artículo 59 del Reglamento del Registro Mercantil subrayando que las calificaciones han de ser globales y unitarias: "(...) La calificación del Registrador Mercantil y, en su caso, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictada en vía de recurso gubernativo, se entenderán limitadas a efectos de extender, suspender o denegar el asiento principal solicitado (artículo 59.1 del Reglamento del Registro Mercantil). Es por ello que el Registrador, si atribuyere al título defectos que impidan su inscripción, consignará su calificación en nota fechada y firmada, en la que se expresarán de forma clara, sucinta y razonada todos los que se observaren (artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil), sin que puedan alegarse nuevos defectos antes de la inscripción, so pena de corrección disciplinaria según las circunstancias del caso, circunscribiéndose el posterior recurso a las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación, sin que puedan estimarse peticiones basadas en otros motivos o amparadas en documentos no presentados en tiempo y forma (...)"

Segundo. En cuanto al fondo del asunto, en la escritura objeto de calificación negativa se agrupan 4 fincas que suman una superficie de 3.309,88 m<sup>2</sup>según Registro, y según la base gráfica catastral 3.685 m<sup>2</sup>. La descripción literaria y gráfica catastral coincide exactamente con la realidad física.

La incorporación de la base gráfica es obligatoria ex. Art. 9 b LII siendo necesaria la tramitación del 199 LH conforme a la Resolución de 27 de septiembre de 2017 por la modificación de superficie superior al 10% siendo «tramite esencial del procedimiento» la notificación a colindantes.

Tercero. A juicio del recurrente la calificación y decisión de incorporar o no la base gráfica catastral ha de hacerse con notificación a colindantes, verificación de coincidencia o no de las características topográficas y línea poligonal de la finca con la base gráfica, valoración de las eventuales alegaciones, verificación de la aplicación informática corporativa que relaciona la base gráfica con fincas inscritas y, a sus resultados el Registrador denegará la incorporación si concurriera alguna de las causas objetivas y tasadas en que cabe fundarla, esto es:

- (i) no correspondencia de la base gráfica con la finca registral,
- (ii) coincidencia de la base gráfica con otra ya incorporada,
- (iii) invasión de dominio público o de colindantes
- (iv) encubrimiento de negocios traslativos o modificaciones hipotecarias no documentadas.

Así resulta de los arts. 9, 199, 201 y 203 LH y Resoluciones de la DGRN de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2010, 27 de noviembre de 2018, 05 de diciembre de 2018 entre otras, siendo necesario que la negativa se sostenga en un juicio «motivado y fundado en criterios objetivos y razonados no en 'expresiones genéricas'» (Resolución de 21 de abril de 2016) sin convertir en base a meras oposiciones o juicios subjetivos «el expediente de voluntario en contencioso». (Resolución de 19 de julio de 2018).

Cuarto. En el documento calificado,

- (i) la finca agrupada, sus vértices geográficos y los de las edificaciones existentes por todo su interior coinciden con la base gráfica catastral,
- (ii) las edificaciones existen desde el año 1.965 según registro y catastro.
- (iii) los límites de la finca son: norte calle (...), Sur calle (...), Este calle (...), Oeste (...) y un colindante, por lo que salvo este último todo el perímetro tiene linderos fijos
- (iv) y finalmente, de acuerdo con el art. 201 LH en lo que le es extrapolable a este expediente los otorgantes manifiestan bajo su responsabilidad y en escritura pública “que las diferencias de superficie no se deben negocios jurídicos traslativos no formalizados e inscritos debidamente sino a errores descriptivos en los negocios inscritos”.

Quinto. El registrador “inadmite” el procedimiento del 199 LH mediante nota de fecha 22 de agosto de 2019 alegando 1) «la registral 9634 en sus descripciones registrales linda derecha entrando, al Este, con otra de don L. B. y no con la calle (...) como ahora se describe» y 2) “La finca 9634 tiene por el fondo la calle (...) mientras que las registrales 7482 y 11568 lindan al norte con la calle (...), por lo que (sic) su superficie se duplica con la de la registral 9634”.

En reunión presencial en fecha 18 de septiembre de 2019, indicada en los “hechos”, éste fedatario, -y no las partes como alega la segunda calificación-, aclara al Sr. Registrador que la calle (...) es el Norte y las registrales 7482, 9634 y 11568 se sitúan sucesivamente de Oeste a Este teniendo todas como linde norte la calle (...), y así se deduce de la certificación gráfica catastral y la descripción registral, poniendo de relieve a dicho funcionario que ninguno de los defectos calificados se ajusta a criterio objetivo y tasado.

Sexto. Cumplido lo anterior, en segunda calificación de 30 de septiembre de 2019, infringiendo, como ya se ha dicho, el carácter unitario y completo que es exigible y la interdicción de calificaciones sucesivas, el registrador reformula el defecto n.º 2, reiterando la inadmisión del expediente del 199 LH, que ahora la funda en encubrirse “la anexión de una finca comprendida en el perímetro resultante que no es una de las agrupadas” concretamente la registral 4671 de doña B. C. H.

Lo funda en una cadena de conjeturas subjetivas, de difícil comprensión que no satisfacen los mínimos requisitos de claridad y objetividad exigibles a la calificación.

Séptimo. Dicha registral 4671 figura inscrita como: “Parcela de terreno al sitio de los Horcajos que linda por su frente o fachada principal en línea de 10 metros con calle (...); por la derecha entrando en línea de cincuenta metros con finca de B. E.; por la izquierda con propiedad del vendedor J. B. y por la espalda o fondo en línea de ocho metros con (...) Ocupa una superficie total de quinientos metros cuadrados equivalentes a seis mil cuatrocientos cuarenta pies”.

En consecuencia: aparte medir 500 m<sup>2</sup> cuando la mayor cabida es de 375 m<sup>2</sup>, ésta finca linda según registro: frente calle (...); fondo (...), y de la certificación catastral resulta que dicho Arroyo está al Oeste de la calle (...) siendo imposible que con dichos linderos quede dentro del recinto agrupado, como evidencia la mera confrontación de la certificación catastral protocolizada.

Además, para lindar al fondo con dicho Arroyo (por la curva que hace) la 4671 tiene que estar precisamente al lado opuesto del Arroyo del que ocupa la resultante de la agrupación y por tanto no puede estar comprendida en el perímetro de la misma, y en fin en la escritura de adjudicación de herencia de fecha 15 de febrero de 1.984, que es el último título inscrito, doña B. C. la describe como parcela no edificada, cuando de la escritura de agrupación y de la certificación catastral, resulta que la finca agrupada está por todas sus partes edificada desde el año 1.965, es decir 14 años antes de que doña B. la describiera en escritura pública como parcela de terreno sin edificio alguno».

## IV

El registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 emitió informe, ratificando su calificación en todos los extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe hizo las siguientes aclaraciones:

«Si de las tres fincas que lindan al norte con la calle (...), las dos fincas de los extremos lindan entre sí, la tercera, intermedia, no podía lindar con la calle. El notario autorizante aclaró que los propietarios de las fincas al ser los mismos coincidía patrimonialmente. Mientras no se produjo esta aclaración no se podían ubicar las fincas que aparecían descritas en los folios antes de que existieran las calles.

La agrupación es previa, aunque conforme al artículo noveno de la Ley Hipotecaria no pueda inscribirse una modificación hipotecaria sin su correspondiente base gráfica.

Del examen del archivo resultó que la finca 4.671 que linda, al sur, con la calle de (...) y a la derecha, al este, con B. E. está comprendida dentro de la resultante y no pertenece a los otorgantes, ni se pretende lo contrario en la exposición de la escritura, pero sí en su resultado ya que se absorbe en la resultante.

Como argumento en favor del notario recurrente, la finca 4.671 linda al fondo, que es el norte, con el arroyo (...), lo cual, hoy en día, es imposible porque el arroyo, al menos lo que de él sobrevive en la actualidad, va de norte a sur.

Si nos fijamos en el lindero este de la 4.671, linda con B. E. La finca de don B. E., colindante, es la 4.655, que se dividió en cuatro, la número 6.873 destinada a calle, hoy a calle de (...) y las otras tres (6.874, 6.875 y 6.876) a parcelas edificables colindantes con dicha calle y al este de la misma. Por tanto la finca 4.671 linda al este con calle de (...) y al sur con calle de (...) También por este vértice la finca 4.671 está comprendida necesariamente dentro de la agrupación.

La finca 4.671 se encuentra inscrita a nombre de doña B. C. H. según su inscripción 2.<sup>a</sup> por título de disolución de gananciales y herencia de su esposo, don L. B. G., que la adquirió con carácter ganancial por segregación y compra a don J. B. M., titular de la finca 2.413 que tenía una superficie mayor a los 34.000 metros cuadrados y que por tanto comprendía todas las fincas citadas en este expediente.

Que la finca 9.634 agrupada, a su vez formada por agrupación de las fincas 4.860 y 4.633, linda al este con finca de don L. B. G. Lo que confirma que dentro de la parcela catastral coincidente con el resultado de la agrupación se encuentra comprendida la finca ya que don L. B. G. fue el titular de la finca 4.671.

Vistos los hechos anteriores la agrupación encubre la anexión de una finca no propiedad de los titulares y se está realizando una transmisión sin el amparo de un negocio jurídico traslativo ni formalizado ni inscrito, artículos 20 y 199 LH.»

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo y 17 de octubre de 2014, 7 de septiembre de 2015, 21 de marzo, 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017, 15, 16 enero y 20 de julio de 2018 y 6 de agosto, 5, 26 de septiembre y 6, 20, 28 de noviembre de 2019.

1. Es objeto de este recurso determinar si procede o no iniciar el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación y como consecuencia, rectificar la superficie que constaba anteriormente en Registro. El registrador alega como defecto el albergar dudas fundadas sobre la identidad de la finca por entender que bajo las operaciones pretendidas se encubre la anexión de una finca comprendida en el perímetro resultante que no es una de las agrupadas. El notario, considera que las dudas del registrador están fundadas en una cadena de conjeturas subjetivas, de difícil

comprensión que no satisfacen los mínimos requisitos de claridad y objetividad exigibles a la calificación.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso:

– Las fincas de Pozuelo de Alarcón que se pretenden agrupar son las siguientes: la registral 9.634, que tiene una superficie de 1.625 metros cuadrados; la registral 10.197, con una extensión de 855,75 metros cuadrados; la finca 7.482, de 236,83 metros cuadrados; y la registral 11.568, que es un solar de 592,30 metros cuadrados, todo ello según resulta de los datos que obran en el Registro. La suma de todas ellas da lugar a 3.309,88 metros cuadrados.

– Según la escritura presentada a inscripción, las cuatro citadas fincas constituyen una única parcela catastral, referencia 2675605VK3727S0001LG, que tiene una superficie de 3.685 metros cuadrados; es decir, habría un exceso de 375,12 metros cuadrados respecto de la superficie que figura en el Registro, diferencia superior al 10%.

– Una de las fincas a agrupar, la registral 9.634, linda según el Registro «al frente o sur, con calle de (...); por la derecha entrando, al este, con finca de don L. B. G; por la izquierda, al oeste, con finca de don F. G; y por el fondo o norte, con calle que se ha proyectado trazar» y según la escritura de agrupación hoy sus linderos serían los siguientes: «al frente o sur, calle de (...), por donde tiene su entrada; derecha, con finca de don L. B. G, hoy con calle (...); por la izquierda, con finca de don F. G, hoy con finca de los señores comparecientes; y fondo, con calle que se ha proyectado trazar, hoy calle (...)». Hay por tanto un cambio de lindero fijo, que pasa de finca de don L. B. G. a calle.

– Además, en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, figura inscrita la finca 4.671, situada en la misma calle que la registral 9.634, con una superficie de 500 metros cuadrados y cuyos linderos son: «al frente o fachada principal en línea de diez metros, con la calle de (...); por la derecha entrando, en línea de cincuenta metros con finca de B. E.; por la izquierda, en otra línea de cincuenta metros con propiedad del vendedor, don J. B.; y por la espalda o fondo, en línea de diez metros, con el Arroyo». Pertenece a don L. B. G, por título de segregación y compra según la inscripción 1.<sup>a</sup>, y actualmente su titularidad corresponde a su viuda, doña B. C. H. por herencia, según inscripción 2.<sup>a</sup>

2. Con carácter previo, es necesario hacer referencia, como cuestión de carácter procedimental, a la alegación que hace el recurrente en su escrito de recurso de la existencia de una calificación anterior del mismo documento por parte del registrador, que infringe el carácter unitario y completo que es exigible y la interdicción de calificaciones sucesivas.

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

Es más, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios, que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones (Resolución de 6 de noviembre de 2019).

En el presente caso, el registrador, dentro del plazo legal, emite una primera nota de calificación del título presentado a inscripción, señalando como defecto, el tener dudas fundadas para iniciar el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Estando vigente el asiento de presentación, el registrador vuelve a emitir una segunda nota de calificación, con el mismo defecto (dudas para iniciar el expediente), aunque en este caso fundadas en otras circunstancias, como consecuencia de las aclaraciones efectuadas por el notario, por lo que puede entenderse justificada su actuación, al considerar alterado el contenido documental que tuvo a la vista al realizar la calificación.

3. Entrando en el fondo del asunto, en el supuesto de este expediente, como se ha dicho, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, previa tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al implicar una modificación de superficie superior al 10%.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, 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 (...)».

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

4. En cuanto a la rectificación superficial, este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones respecto de la constancia registral del exceso de cabida, atendiendo a su naturaleza y alcance.

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.

5. Y es doctrina consolidada de esta Dirección General que, a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015 se han habilitado expedientes específicos para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en



su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación (Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores).

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

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

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

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

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

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

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

7. Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Y esto es lo que precisamente ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el que el registrador advierte dudas en cuanto a que la representación gráfica aportada se refiera a la misma porción de territorio que las fincas registrales agrupadas, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento.

Señala como circunstancias que fundamentan sus dudas, las diferencias de superficie y linderos que resultan del registro y los que arroja la certificación catastral, y el hecho de figurar inscrita en el registro otra finca, la registral 4.671, que fue propiedad

de don L. B. G, hoy de su viuda, doña B. C. H., que por su origen y descripción podría estar ubicada dentro del perímetro de la finca agrupada, de modo que la agrupación pretendida podría encubrir la anexión de dicha finca, sin negocio jurídico traslativo ni formalizado ni inscrito.

Sin embargo, de los datos examinados y que resultan de los hechos y del fundamento primero de esta resolución, no puede afirmarse de modo inequívoco que ambas descripciones no vengan referidas al mismo recinto, ni que se esté encubriendo un negocio traslativo.

En efecto, las dudas del registrador se basan fundamentalmente en las antiguas descripciones registrales de las fincas objeto del expediente, de donde resultan diferencias de linderos fijos, dudas sobre la ubicación y pervivencia de un arroyo, la apertura de una calle y que algunas de las fincas proceden de segregaciones, tal y como resulta de la calificación del registrador. Sin embargo, y como ya se ha señalado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por lo que la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Ahora bien, con independencia de que se consideren o no justificadas las dudas del registrador, en el presente caso, la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria podría ayudar a disipar esas dudas, toda vez que sería notificado el titular de la finca registral 4.671 (finca que el registrador considera que podría estar comprendida en el perímetro resultante sin ser una de las agrupadas), actualmente doña B. C. H., viuda y heredera de don L. B. G, pues uno de los linderos de las fincas que se agrupan, la registral 9.634 es don L. B. G. Y, si después de tramitar el procedimiento el registrador conservase sus dudas, podría siempre denegar la inscripción de la base gráfica.

Ello permitiría dar cumplimiento a algunas de las finalidades del citado expediente recogidas en la exposición de motivos de la Ley 13/2015, como es la salvaguarda de los derechos de los terceros y evitar acudir a la vía judicial.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el expediente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y en consecuencia revocar la nota de calificación del registrador.

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, 15 de enero de 2020.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.