

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8497** *Resolución de 2 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregaciones y determinación de resto.*

En el recurso interpuesto por don A.M.L., en representación de la mercantil «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 deniega la inscripción de una escritura de segregaciones y determinación de resto.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 1 de julio de 2019, ante la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, número 731 de protocolo, la entidad «Consfri, S.A.», como titular registral de la finca registral número 7.622 del término de Carabaña, que se describía como una finca discontinua que decían estar integrada por diversas parcelas catastrales, segregaba dos porciones, a saber: una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 45.604 metros cuadrados; otra finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 96.373 metros cuadrados, y quedando como porción resto una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 355.595 metros cuadrados, incorporando a la escritura licencia municipal de segregación de fecha 21 de junio de 2019. Esta escritura fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 19 de julio de 2019 por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, señalando como primer defecto que había varias parcelas catastrales que se asignaban solo en parte a la citada finca registral, por lo que no podía usarse la cartografía catastral para georreferenciar la finca; y, como segundo defecto, que había dudas fundadas de que una de las parcelas catastrales que se enumeraban como comprendidas en la finca registral lo estuviese realmente. Tras ello, se formalizó una escritura complementaria de la anterior, autorizada por la misma notaria el día 6 de agosto de 2019, con el número 875 de protocolo, en la que se decía «aclarar la descripción de algunas de las parcelas catastrales integradas en la finca 7622 y procurar la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro», se rectificaba la descripción que se hacía en dicha escritura de determinadas porciones que decían integrar la finca registral discontinua, y en particular, donde se dijo que determinadas porciones de finca eran parte de determinadas parcelas catastrales, ahora se decía que eran parcelas catastrales completas «según el actual catastro de rústicas». Además, se indicaba en ella que la diferencia entre la superficie registral total (499.475 metros cuadrados) y la superficie catastral total (497.575 metros cuadrados) «nace de las superficies que recogía en catastro en 2005 y las que refleja en 2019». Presentado este título en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, el mismo fue objeto de calificación negativa, señalándose por la registradora como defectos que existen varias parcelas catastrales que se corresponden sólo parcialmente con la finca registral, por lo que no es susceptible de utilizar la cartografía catastral para hacer constar la representación gráfica georreferenciada de las fincas segregadas y resto, siendo precisa la aportación de representación gráfica alternativa, señalando igualmente dudas acerca de si una de las parcelas catastrales que se afirma corresponder parcialmente con la

finca efectivamente lo hace. Presentado el título nuevamente en el Registro, junto con la referida escritura de subsanación de 6 de agosto de 2.019, el mismo fue calificado nuevamente, bajo el mismo asiento de presentación, por el registrador accidental don Ignacio del Río García de Sola, señalando como defectos los siguientes: a) falta cumplir con la obligación legal de aportar la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte la escritura de segregación en formato informático GML; b) que las alteraciones de parcelas integradas en la finca discontinua debe realizarse «(...) mediante actos previos de agrupación o segregación a favor de otras fincas integrantes», y c) que constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, «debe aportarse el impreso de solicitud al catastro de rectificación de la titularidad catastral, de las fincas catastradas a nombre de un titular diferente a la sociedad Consfri, S.A». Frente a la anterior se interpuso recurso, provocando la resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2.019, en la que se estimó la nota de calificación en cuanto a la necesidad de aportar representación gráfica georreferenciada de la finca en formato GML, en la forma determinada por la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, sin que a tales efectos sea suficiente la aportación de las coordenadas UTM en soporte papel y se estimó el recurso respecto de la exigencia contenida en la nota de calificación de coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble a efectos de lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

Tras ello, se formalizó un acta complementaria a la escritura de 1 de julio de 2.019, ante la misma señora notaria autorizante, el día 18 de diciembre de 2.019, con el número 1.625 de protocolo, para hacer constar que en la repetida escritura de 1 de julio de 2.019 se incorporaron las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que integran la registral 7622 del término de Carabaña y que en las mismas figura un Código Seguro de Verificación.

## II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «No se entiende cumplido el mandato contenido en la Resolución de la DGRN que ordena aportar la georreferenciación de las fincas resultantes, tanto segregadas como resto, en formato GML. Toda vez que las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 presentan una diferencia desproporcionada de cabida entre la catastral y la que consta en el Registro, por lo que no se puede usar la cartografía catastral

[Prórroga del asiento de presentación y oferta de recursos]

La registradora de la propiedad  
Camino Magán Ayuso

Arganda del Rey a 27 de diciembre de 2019».

## III

Don A.M.L., en representación de «Consfri, S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 22 de enero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «Se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey n.º 1 para la inscripción de una segregación con base en escritura otorgada por doña Carolina Crespo Álvarez bajo el número 731/2019 de su protocolo. El documento se calificó defectuoso con defectos subsanables en relación con la superficie de diversas parcelas catastrales que integran la finca registral. Dentro del plazo de subsanación que se nos otorgó se presentó escritura complementaria de la infrascrita notario con número de protocolo 875/2019 en la que se aclaraban los puntos resaltados por la registradora en su anterior calificación.

El registrador accidental en aquel momento volvió a calificar negativamente los documentos de manera que no entendíamos acorde a derecho, por lo que se recurrió ante la DGRN que resolvió con fecha 28 de noviembre de 2019, estimando en parte nuestro recurso e indicando que era necesario aportar los GML, siquiera en formato papel, con indicación de sus CSV correspondientes, para poder inscribir la segregación.

En fecha 19 de diciembre de 2019 se volvieron a presentar a inscripción las dos escrituras ya mencionadas, acompañando de acta de la notario doña Carolina Crespo Álvarez, indicando que todos los GML de las fincas matrices y segregadas (con sus CSV correspondientes) ya se encontraban aportados en la primera escritura de protocolo 731/2019, lo que se ponía de manifiesto a los efectos oportunos y en cumplimiento de lo exigido por la anterior resolución de la DGRN a la que ya hemos hecho referencia y que se daba así cumplimiento.

Segundo. Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se expresa que se resuelve no practicar la inscripción de la segregación por: «No se entiende cumplido el mandato contenido en la Resolución de la DGRN que ordena aportar la georreferenciación de las fincas resultantes, tanto segregadas como resto, en formato GML. Toda vez que las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 presentan una diferencia desproporcionada de cabida entra la catastral y la que consta en el registro, por lo que no se puede usar la cartografía catastral». Entendemos que los argumentos carecen de una motivación suficiente; por tanto, se nos deja en indefensión, sin ninguna salida para alegar o buscar razón, en éste mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme nuevamente, cuando se presentan calificaciones en las que simplemente se procede a emitir dictámenes arbitrarios [sic] o sin apoyo en normativa legal alguna.

Y ello basado en dos apreciaciones:

a) Discrepamos con que no se halla [sic] cumplido el mandato de la anterior resolución de la DGRN. Efectivamente se han aportado las coordenadas georreferenciadas de las fincas incluidas en la segregación (matriz y segregadas) en formato GML con sus CSV correspondientes. En la escritura de segregación consta tal información, que es lo único que la DGRN mandó cumplir para poder inscribir la segregación.

b) La razón pues de denegar la inscripción de la segregación no es que no consten los GML de las fincas registrales matriz y segregadas, sino que tal información suministrada no es aceptable a criterio de la registradora, así lo expresa claramente en el siguiente párrafo:

«Toda vez que las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 presentan una diferencia desproporcionada de cabida entra la catastral y la que consta en el registro No da referencia alguna sobre qué artículo o norma se está incumpliendo para proceder a la inscripción, añadiendo que: «no se puede usar la cartografía catastral» nuevamente sin dar ninguna explicación ni base jurídica a tal conclusión, ni presentar qué opción es la que se nos da entonces para inscribir nuestro derecho, que no olvidemos que se trata de una segregación jurídica ya aprobada por la Comunidad de Madrid y por el Ayuntamiento competente.

Tercero. De la lectura de la descripción de la finca registral discontinua que se pretende segregar, podemos apreciar que está formada por multitud de parcelas catastrales.

De la lectura de la segregación que se pretende inscribir, podemos apreciar que se limita a repartir esas mismas parcelas catastrales que la conforman en tres partes, para una mejor gestión jurídica de los bienes, es decir, ni siquiera se trata de una segregación material, sino meramente jurídica, por lo que ninguna RGA se ha generado ni es necesario generar.

La diferencia de superficie entre la finca matriz actual y la segregación que se pretende inscribir, es menos del 5% (en concreto el 03%) evidentemente achacable a los

cambios que el Catastro haya podido tener al efectuar las mediciones correspondientes a las renovaciones catastrales que se hayan dado, no se cambian los límites exteriores de la finca.

En base a la actual Ley Hipotecaria y a las Resoluciones de ésta DGRN que la interpretan, las georreferenciaciones de fincas registrales con diferencias de cabida menores al 5% entre la superficie registral vigente y la que se quiere hacer constar tras la georreferenciación, cuando además se aportan las certificaciones catastrales de las parcelas que integran la finca registral (todas y cada una de ellas) no debería de tener ningún problema para inscribirse, siempre que el registrador, en resolución motivada, y previa comprobación de muchas cosas, tales como: «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» no albergue dudas.

En el presente caso entendemos que la registradora no ha realizado la previa comprobación de los extremos exigidos, o por lo menos no lo motiva en su resolución, limitándose a decir que en tres de las muchas parcelas catastrales que integran la finca registral existe una diferencia entre la superficie que en su día se dijo que tenían aquellas parcelas y la que se dice ahora.

En el presente caso la finca registral se conforma por multitud de parcelas catastrales, la superficie actual de la finca registral 7622 es la que consta inscrita como total, es decir, 49,94 hectáreas, esa es la superficie registral de la finca que se segrega, y tras la segregación y su obligada georreferenciación (que recordemos es una nueva obligación legal que se impone a las segregaciones) la superficie suma de las fincas segregadas y resto matriz, es prácticamente la misma (diferencia menor al 1%). No entendemos por tanto la calificación de la señora registradora.

Lo que está claro es que la superficie inscrita de la finca registral es la que es, y la diferencia con la georreferenciación a inscribir es menor al 1%, y no se añade ni se quita ninguna de las referencias catastrales que conforman la finca según el propio registro, ni se nos ponen de manifiesto dudas sobre la invasión de otras fincas registrales o bases gráficas inscritas.

Por tanto, esa desproporcionada diferencia que dice la registradora no se comprende.

En definitiva, entendemos que se nos ha dejado en indefensión y que existe una falta de la debida motivación a la hora de calificar el documento, se nos dice que en tres parcelas existe una desproporcionada diferencia entre la superficie que actualmente consta en el Catastro y la que antes constaba, cosa que no motiva y que además no afecta a la integridad jurídica de la finca registral, que no ve alterados sus límites externos ni se pretenden inscripciones de mayor cabida (la realidad actual es que mide unos pocos metros menos que los que constan inscritos). No se explica cuál es esa supuesta desproporcionada diferencia, y no se tiene en cuenta si esa diferencia ha sido absorbida [sic] por otras de las parcelas catastrales que integran la registral y colindan con aquellas, puesto que, al final, lo que está claro es que se hacen constar todas las parcelas catastrales integrantes de la registral según los propios archivos del registro y que la suma de superficie de todas ellas es prácticamente la misma que ya se hizo constar en el registro en su día, no se varían los límites externos de la misma, y la diferencia de superficies es menor al 1%. Por otro lado, se dice que no se puede utilizar la cartografía catastral para georreferenciar la finca, sin dar ningún tipo de explicación de por qué no, o de qué normativa se ha infringido.

En todo caso, queremos hacer constar nuestra más firme oposición a la conclusión de la registradora que entiende no cumplido el mandamiento de la DGRN. En la anterior resolución se nos dijo que se debían facilitar los datos GML de las fincas a segregar y matriz, cosa que se ha cumplido, por tanto, se ha cumplido tal mandamiento y no entendemos otra vez la nueva calificación que se excede del único defecto que estimó la DGRN y que se ha cumplido su subsanación.

Por todo lo dicho, entendemos que debe revocarse la calificación de la señora registradora y proceder a la inscripción de la segregación. Solicito, por tanto, la inscripción del documento presentado».

#### IV

La registradora de la propiedad titular de Arganda del Rey número 1, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 4 de diciembre de 2013, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 22 de junio de 2016, 22 de agosto de 2016, 2 de septiembre de 2016, 10 de octubre de 2016, 17 de julio de 2017, 16 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 21 de mayo de 2018, 28 de noviembre de 2019 y 29 de noviembre de 2019.

1. Mediante escritura autorizada el 1 de julio de 2019 la entidad «Consfri, S.A.», como titular registral de una finca que se describe como finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales, segrega dos porciones, a saber, una porción de 45.604 metros cuadrados, otra de 96.376 metros cuadrados, y resultando un resto de 355.595 metros cuadrados. Cada una de las tres porciones resultantes se dice estar integrada en todo en o parte por varias parcelas catastrales concretas. Esta escritura es objeto de nota de calificación negativa por la registradora de la Propiedad titular de Arganda del Rey número 1 señalando como primer defecto que hay varias parcelas catastrales que se asignan solo en parte a la citada finca registral, por lo que no puede usarse la cartografía catastral para georreferenciar la finca; y, como segundo defecto, que hay dudas fundadas de que una de las parcelas catastrales que se enumeran como comprendidas en la finca registral lo esté realmente. Tras ello se formaliza una escritura complementaria de la anterior, autorizada por la misma notaria en agosto de 2019, en la que se rectifica la descripción que se hace en dicha escritura de determinadas parcelas catastrales que dicen integrar la finca registral y las porciones resultantes. El registrador de la Propiedad accidental, a la vista de ambas escrituras, y bajo la vigencia del mismo asiento de presentación inicial, dicta nota de calificación señalando como defectos: a) falta cumplir con la obligación legal de aportar la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte la escritura de segregación en formato informático GML; b) que las alteraciones de parcelas integradas en la finca discontinua debe realizarse «(...) mediante actos previos de agrupación o segregación a favor de otras fincas integrantes», y c) que constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, «debe aportarse el impreso de solicitud al catastro de rectificación de la titularidad catastral, de las fincas catastradas a nombre de un titular diferente a la sociedad Consfri, S.A.». La citada entidad recurre contra esta segunda nota de calificación, que ocasionó la resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2019. Posteriormente, y bajo un nuevo asiento de presentación, el título fue nuevamente presentado, en unión de acta otorgada el día 18 de diciembre de 2019, protocolo 1.625. La registradora opone como defecto obstativo a la inscripción que no se aportan las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y resto, toda vez que las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 presentan una diferencia desproporcionada de cabida entre la catastral y la que consta en el Registro, por lo que no se puede usar la cartografía catastral.

El recurrente, en síntesis, alega que en el título se contienen las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y resto; que la diferencia de cabida entre la que consta inscrita y la que resulta de las respectivas representaciones gráficas

es inferior al 5%, debiendo procederse a su constancia registral, toda vez que no se han advertido dudas de identidad por la registradora; que la supuesta diferencia de cabida entre las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 y la que consta en el Registro no queda suficientemente explicada, pues no se ha descartado que tal presunta diferencia de superficie se deba a una corrección catastral y que la superficie sea atribuida a parcelas colindantes; y, en definitiva, que la calificación no está suficientemente motivada.

2. Es circunstancia de hecho relevante para la resolución de este expediente que la registral 7.622 del término de Carabaña se describe como una finca discontinua, compuesta una serie de fincas y parcelas catastrales, correspondiéndose con algunas de ellas sólo resulta expresamente de su descripción literaria, si bien la misma finaliza con una relación de parcelas que afirma que constituyen la meritada finca registral, y que son tomadas por la notaria autorizante para hacer constar la descripción de la misma en el título.

Su cabida inscrita es de 499.475 metros cuadrados. Según el título calificado, su cabida es de 497.575 metros cuadrados, siendo esta superficie el resultado de la suma de todas y cada una de las parcelas catastrales que se afirma que la componen.

3. 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, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, 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, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

4. Exigida, con carácter preceptivo, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de operación de modificación de entidades hipotecarias, plantea la registradora como defecto obstativo a la inscripción el no haberse presentado representación gráfica alternativa de las fincas segregadas y resto, toda vez que existe una notable desproporción entre la superficie de las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 y la cabida que consta en el Registro, por lo que, entiende, no puede servir de base las distintas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de la operación documentada.

Efectivamente, analizado el historial registral de la finca 7.622 del término de Carabaña resulta que de su inscripción resulta corresponderse con varias parcelas catastrales, con algunas de ellas parcialmente, de tal forma que se corresponde parcialmente con la parcela 148 del polígono 13, atribuyéndosele una cabida en el Registro de 34.813 metros cuadrados, cuando en Catastro figura una superficie de la citada parcela de 18.865 metros cuadrados; igualmente se corresponde con la parcela 268 del polígono 13, que consta en el Registro con una superficie de 5.350 metros cuadrados (resultado de la suma de la cabida de dos de las subfincas con las que se corresponde parcialmente) y en Catastro una superficie atribuida a dicha parcela de 1.826 metros cuadrados; y también con la parcela 265 del polígono 13, que según resulta de la descripción de la finca tiene una superficie de 171.406 metros cuadrados (según resulta de distintas subfincas que componen la registral), mientras que en Catastro su superficie es de 217.550 metros cuadrados. Ahora bien, del propio historial registral también resulta, al referirse a la parcela 148 del polígono 13, su actual superficie catastral. Igual ocurre con la parcela 265 del mismo polígono. Pero es que, además, en la descripción se expresa que está constituida por todas y cada una de las parcelas

catastrales a que se refiere el título calificado, habiendo sido incorporadas a la inscripción las referencias catastrales que la componen por haber sido calificada su correspondencia.

5. Procede, en consecuencia, recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre el valor que tiene la posible incorporación de las referencias catastrales a la descripción registral de los inmuebles. Así, la constancia de la referencia catastral se contempló en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, posteriormente recogido en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y actualmente en la Ley 13/2015, sin que se haya alterado la finalidad ni efectos de dicha constancia registral.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como recientemente ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. 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). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.<sup>a</sup> del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles,

estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

En consecuencia, y a la vista de lo anterior, en particular, la aparente contradicción en la descripción de la finca sobre su correspondencia total o parcial con determinadas parcelas catastrales y las discrepancias entre la superficie de estas parcelas, según consta en la descripción tabular, y la que resulta ahora de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título, justifican la negativa de la registradora a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada, tomada de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título.

6. En cuanto a la alegación del recurrente consistente en la escasa diferencia superficial entre la cabida inscrita y la que resulta de las representaciones gráficas georreferenciadas incorporadas al título, cabe recordar, una vez más, los criterios fijados por esta Dirección General sobre los distintos procedimientos de rectificación de descripción de fincas y su ámbito de aplicación a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, y a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: – Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b, de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – 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, 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). – Y, finalmente, los 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-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

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) «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).

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo 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).

7. En el caso que nos ocupa, la calificación se fundamenta en las discrepancias que resultan de la descripción de la finca que resulta de su historial registral y la de aquellas parcelas con las que se afirma parcialmente corresponder, lo que unido a los limitados efectos que se derivan de la constancia registral de la referencia catastral, llevan a la desestimación del recurso.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, como ya ha declarado esta Dirección General, para lograr la registración de la rectificación pretendida, podrá tramitarse el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuyo procedimiento podrán practicarse las actuaciones precisas para disipar las dudas alegadas por la registradora o bien que así se declare en el correspondiente juicio declarativo a que se refiere el artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

8. Finalmente, alega el recurrente una insuficiente motivación de la calificación que le genera indefensión. Esta Dirección General ha afirmado (vid., por todas, Resolución de 16 de octubre de 2017), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas). En el caso de este expediente, si bien la registradora no ha explicitado sus dudas con toda la claridad que sería deseable, del contenido de la calificación sí resultan los obstáculos advertidos por ésta para lograr la inscripción y, es evidente, en nada ha perjudicado el derecho del recurrente a interponer el recurso correspondiente.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 2 de junio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.