

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12043** *Resolución de 24 de septiembre 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 Requena, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don E. P. L. D., contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 19 de mayo de 2020, don E. P. L. D., titular de la finca registral 1.758 de Caudete de las Fuentes, solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca y la consiguiente modificación de su descripción, al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, acompañando Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Requena, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «En relación con el documento relacionado, se notifica calificación desfavorable de dicho documento.

Hechos: 1. Falta certificado de correspondencia catastral que acredite que la parcela 57 del polígono 22 se corresponde con la parcela 102 del polígono 7.

2. Acredita [sic] la correspondencia, la superficie de la finca será la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente [sic] en el momento de solicitud de inscripción (1 año desde su emisión).

3. Si no se aprecia la correspondencia, deberá acudir al procedimiento notarial de rectificación de datos descriptivos regulado en el art. 201 L.H. pues en su tramitación podrán practicarse diligencias que disiparan las dudas.

Fundamentos de Derecho: Artículos 18 LH, art. 38 y siguientes R.D. Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, art. 9 LH, art. 10 LH, art. 199 LH, art. 201 LH, y RDGRN 15-01- 2018.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (art. 323 L.H.).

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el art. 322 L.H.

Contra esta calificación negativa [oferta de recursos],

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Inmaculada Gosálvez Simbor, Registrador/a del Registro Propiedad de Requena a día uno de junio del año dos mil veinte».

## III

Don E. P. L. D. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 26 de junio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «(...) Tercero: Hoy no existe el avance, esto ha quedado abolido por el Nuevo Catastral Parcelario.

Cuarto: En cuanto si se incluyen o no entre los trámites exigidos por el art. 199 de la Ley Hipotecaria una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados: me limitaré a transcribir lo que opina al respecto la Dirección General en su resolución del 28- 11-2018 (...)

“... 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, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos 'procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen, entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el 'Boletín Oficial del Estado' publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazos para que los interesados pueden comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso, competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros con general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos que la ley y enunciados en los dos primeros grupos aludidos. En el caso de este recurso, la rectificación de superficie que resulta de la descripción de la finca para adaptarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada supera el 10% de la cabida inscrita, por lo que para lograr su inscripción es medio hábil la previa tramitación de cualquiera de los procedimientos previstos en el artículo 199 o en el 201 de la Ley Hipotecaria, por lo que este defecto tampoco puede ser confirmado...”– Al coincidir los linderos en la descripción catastral nueva y la registra! al obtener la representación geográfica de la finca, y la lista de las coordenadas y sus vértices y como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa.

Hallada, pues, la delimitación georreferenciada, y al coincidir los límites obtenidos con los del Registro de la Propiedad, se obtiene sin más, la cabida de la finca y se detecta en este caso el error existente en la descripción registral en cuanto a esa cabida y este error es lo que se solicita rectificar, sin que haga falta nada más que la certificación gráfica y georreferenciada de la finca, emitida por el Catastro Parcelario. Así pues, se puede afirmar que la finca existía ya, los lindes existían ya y la cabida existía ya, pero mal descrita la cabida en el Registro de la Propiedad; previos los trámites que regula el art. 199 de la Ley Hipotecaria, y según fueren sus resultados.

Todo ello, en cuanto a su realidad física desde más de 30 años y como lo afirman los lindantes en los actos de conciliación aportados con la instancia inicial. En esto, espero, estamos todos de acuerdo.

Quinto: Esgrimo, en mi defensa, en cuanto al certificado descriptivo y gráfico, el artículo 74 del Real Decreto 417-2006 y demás aplicables y concordantes, en cuanto en este caso el Registro de la Propiedad puede obtener el certificado actualizado ventajosamente.

Se basa el presente recurso en los siguientes fundamentos de Derecho: Los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Resolución de fecha 22-XI-2018, publicada en Ley 178594, art. 1471–Código Civil. Real Decreto 417-2006 y demás disposiciones aplicables y concordantes».

#### IV

La Registradora de la Propiedad de Requena, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 2010, 31 de julio de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 17 de junio de 2019, 4 de diciembre de 2019 y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero de 2020, 19 de febrero de 2020, 20 de marzo de 2020 y 15 de junio de 2020.

1. Solicitada en instancia privada la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de una representación gráfica catastral, la registradora suspende la operación solicitada por no aportarse certificado que acredite la correspondencia entre la parcela catastral que figura en la descripción registral y la de la certificación catastral descriptiva y gráfica que ahora se aporta.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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» [párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria].

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199. Dicho precepto dispone que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica 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 procedimiento, 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.

4. En el presente caso la Registradora, en una escueta nota de calificación (antes transcrita), se limita a señalar como defecto la falta de aportación de un certificado que acredite la correspondencia de parcelas catastrales.

Posteriormente, en su informe afirma lo siguiente: «don E.P.L.D. solicitó la tramitación del expediente previsto en el art. 199 LH para la rectificación registral de la superficie de la finca 1.758 de Caudete de las Fuentes, pero suspendí iniciarlo ya que es evidente que por la descripción registral y catastral no se aprecia que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio. Es de advertir que el paraje es distinto, la diferencia de superficie el triple, y en el perímetro de la parcela catastral aparece un linde más a los inscritos, la parcela 103 del polígono 7, así como un linde fijo más. La pretensión del recurrente es que se incorporen los nuevos datos catastrales parcela 102 del polígono 7 a la finca registral 1.758 de Caudete de las Fuentes, modificando los que constan inscritos Parcela 57 del Polígono 22 sin aportar medio alguno que permita establecer su correspondencia, de tal modo que, asignados los nuevos datos catastrales a la finca registral y tramitado el expediente del art. 199 LH, se inscriba en el folio registral la representación gráfica georreferenciada de la parcela 102 del polígono 7 y en consecuencia, quede inscrita la nueva superficie y linderos acreditados por ésta. Para que puedan acceder al Registro estos datos catastrales nuevos relativos a la identificación catastral no es suficiente la mera manifestación del interesado solicitando la rectificación de la descripción de la finca, sino que por exigencia del principio de titulación pública se requiere que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte dicha identificación y la correspondencia con la finca registral en cuestión, siendo objeto de calificación por el registrador, vistos la RDGSJFP 6-5-2016 y arts. art. 9 a), 3 y 40 de la Ley Hipotecaria. Por este motivo, indiqué en mi nota de calificación al interesado que aportara el certificado de correspondencia catastral de los datos catastrales actuales pretendidos con los que constan inscritos. A la vista del mismo, se podrá concluir en su caso si existe correspondencia y por ende, identidad, pudiendo iniciarse el expediente del art. 199 LH, siempre y cuando esta registradora aprecie que el aumento de superficie pretendido se deba a un erróneo dato registral y no a un cambio perimetral del contorno de la finca que pretenda aplicar al folio registral de la finca una nueva realidad física, añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, en cuyo caso lo procedente

sería inmatricular la porción correspondiente para luego agregarla o agruparla con la finca inscrita, vistas entre otras las RDGSJFP 2-06-2012 y 26-06-2019».

Sin embargo, todas estas consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación que ha llevado a exigir el certificado de correspondencia entre parcelas catastrales. En segundo lugar, en el informe se añaden otras cuestiones como que «es evidente que por la descripción registral y catastral no se aprecia que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio», exponiendo los motivos que llevan a esta conclusión. Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso debe estimarse.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.