

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19459 *Resolución de 28 de octubre de 2022, 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 Pedreguer, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.*

En el recurso interpuesto por don A. L. A., en nombre y representación de don J. L. V., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña María Isabel Navarro Torán, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita y firmada digitalmente el día 26 de mayo de 2022 por don A. L. A., en nombre y representación de don J. L. V., se solicitaba el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para rectificar la descripción literaria de la finca registral número 1.525 del término municipal de Benidoleig e incorporar su georreferenciación de origen catastral, para coordinarla gráficamente con el Catastro.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto suspender la inscripción del documento de referencia y calificar negativamente el mismo, con base a los siguientes,

I. Hechos.

1. Documento de referencia por el que D. J. L. V., representado por D. A. L. A., solicita la rectificación de la descripción de la finca 1525 de Benidoleig y su representación gráfica tal y como resulta de la cartografía catastral; en los términos que resultan de la instancia con entrada telemática el 01/06/2022.

Según el Registro, la finca registral 1525 de Benidoleig, tiene la siguiente descripción: «Rústica: Tierra seca en término de Benidoleig, partida (...) Ocupa una superficie de cuarenta y dos áreas y noventa y cinco centiáreas. Linda: Norte y Sur, camino, resto de finca matriz; Este, terreno de P. L. y un súbdito holandés; y Oeste, señor G. y un holandés.» Procede de segregación, según la inscripción 1.^a

Según el precedente documento y manifestación de los comparecientes, dicha finca 1525, se corresponde con la parcela con referencia catastral 03030A009000290000IB, cuya certificación se acompaña, obtenida por este Registro, según lo solicitado en la citada instancia. Dicha parcela catastral tiene una superficie de 11.708 metros cuadrados, constando como titular de la misma «C.P.P.».

II. Causas de calificación negativa y fundamentos jurídicos.

1. Calificación: Arts 18,19, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, regula el procedimiento para la inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

Dicha inscripción se realizará: o bien, mediante la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o base gráfica catastral (BGC) cuando el titular manifieste que la descripción catastral de la finca coincide con la realidad; o bien, cuando la realidad de la finca no se corresponde con la BGC, con una Base Gráfica Alternativa (BGA), preferiblemente con Informe de Validación Gráfico (IVG). La tramitación es prácticamente la misma con la particularidad de que, en este último caso, han de ser notificados tanto los titulares catastrales colindantes afectados como los registrales.

El juicio de identidad que debe hacer el registrador entre la descripción de la finca registral y aquella, objeto del inicio del procedimiento, no debe ser arbitrario o discrecional y si lo rechaza, debe estar fundado en dudas objetivas y razonadas. Dudas que, conforme artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y diversas Rs de la hoy DGSJFP pueden referirse:

- a) A que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra Base Gráfica inscrita.
- b) A que la representación gráfica invada o no el dominio público, incluso el no inmatriculado.
- c) A la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.
- d) Al encubrimiento de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, si bien éstas deben ser manifestadas al inicio del procedimiento para evitar dilaciones y trámites innecesarios.
- e) Que sobre la finca cuya BG se pretende inscribir aparezca inscrito con anterioridad otro exceso/defecto de cabida, proceda de segregación, división o agrupación en la que se haya expresado una superficie exacta (en este caso, hay que indicar de qué finca, y porqué exceso/defecto...).

En el presente caso, existen dudas fundadas acerca de la correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca:

- a) Examinados los linderos de la finca literaria no se corresponden con los linderos que figuran en la certificación catastral en la que se dice que se ubica la finca, ya que, al Norte y Sur linda con camino y resto de finca matriz, pues esta finca procede de segregación, y según se aprecia en la certificación catastral, al Norte, linda solamente con calle de la Urbanización (...), y al Sur no se aprecia ningún camino. Concluyendo: Lindes distintos.
- b) La superficie literaria son 4295 metros cuadrados, mientras que la de la certificación catastral 11708 m², superficie muy superior y que genera dudas acerca de la superficie cuyo exceso se declara, que podría ser resto de la finca matriz.
- c) No hay identidad entre el titular registral y el catastral. En resumen, se trata de dos fincas, la catastral y la literaria, totalmente distintas.

“En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: ‘a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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'."

Por tanto, para evitar gastos innecesarios al interesado, se deniega iniciar siquiera los trámites del artículo 199 LH.

Contra la presente (...)

Pedreguer, a 20/06/2022 Fdo: María Isabel Navarro Torán (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. A., en nombre y representación de don J. L. V, interpuso recurso el día 2 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Improcedencia de no iniciar el procedimiento del artículo 199 de la LH por razón de los fundamentos señalados en los apartados a) y b) de la nota de calificación.

La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) relativa a la inscripción de representaciones gráficas es múltiple y reiterada, por todas ellas la resolución de 12 de enero de 2022 que textualmente establece lo siguiente:

"2. Conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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 (...)

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio...

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."

Pues bien, parece razonable que dicho criterio, se extienda a la calificación de la iniciación o no de un expediente del art. 199 LH, y especialmente en cuanto motivación y fundamentación, para no iniciar tal procedimiento.

Entiende el recurrente que es del todo contraria a derecho los razonamientos indicados en la nota de calificación, por cuanto el artículo 199 LH, como indica la DGSJFP en reiteradas resoluciones permite, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, sin límite de disparidad. Es decir, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza.

Así entre ellas la resolución de 8 de octubre de 2020, dándose incluso la circunstancia de indicios de invasión de dominio público:

“4. Procede, por tanto, analizar si los motivos esgrimidos por la registradora justifican la negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, la circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca. La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siendo la referencia catastral el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, por lo que ninguna duda puede albergarse sobre este extremo.

En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento 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’. Por tanto, la calificación no puede mantenerse en lo relativo a la improcedencia de la tramitación por considerar excesiva la diferencia superficial. Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la afectación al dominio público no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente. Más aún cuando la representación gráfica que pretende inscribirse respeta este dominio público según resulta representado en una cartografía oficial como es la Catastral que goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3.3 Ley del Catastro).

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que ‘el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado’.

Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.”

Y también la resolución de 29 de junio de 2021:

“En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento 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’.”

En consecuencia, el hecho de que la finca proceda por segregación de otra y el exceso sea muy superior, no impide la iniciación del procedimiento del art 199 LH, sin perjuicio de su resultado.

Y así la DGSJFP ha establecido doctrinalmente unos requisitos específicos para la inscripción de representaciones gráficas, plasmados recientemente en la resolución de 10 de junio de 2022:

“3. Procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual: 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, se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de diversas fincas. De la nota de calificación registral no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a

que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (...)

Antes a la inversa, precisamente el procedimiento del artículo 199 tiene por objeto, tras los trámites, notificaciones, alegaciones y calificación registral final, decidir si procede o no la inscripción de tales rectificaciones descriptivas.”

Por tanto, tal defecto decae en aplicación de la doctrina indicada, dado que de la nota de calificación no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

En definitiva, esta parte entiende que las dudas fundadas que afirma el registrador no están justificadas para no iniciar el procedimiento del art. 199 LH.

Segundo. La falta de identidad entre el titular registral y el catastral, señalada en el aparato c) de la nota de calificación.

La normativa vigente no exige como requisito para la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral de la finca.

En tal sentido la resolución de 28 de noviembre de 2019 DGSJFP:

“4. En cambio, respecto del último defecto recurrido, el recurso sí ha de prosperar. Este defecto consiste, según el registrador, en 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’.

El registrador no cita ningún precepto normativo en el que fundamentar tal defecto.

Además, lo cierto es que para la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales o hay precepto alguno que imponga como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble. Y es que la posible divergencia de titulares no afecta ni condiciona el objetivo legal de la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro perseguido por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

Tal divergencia sí tiene relevancia en cuanto a la determinación de qué interesados hayan de ser notificados en los expedientes registrales para la inscripción de la georreferenciación de las fincas, pero esa divergencia de titulares no impide por sí misma dicha inscripción registral, como no tampoco impide, por sí misma, la eventual incorporación catastral de los datos y pronunciamientos jurídicos que le sean comunicados por el Registro de la Propiedad.”

Además se da la circunstancia en el presente caso de que el Registrador ha podido comprobar que de la finca registral 1525 objeto del expediente, fue titular registral don C. P. P., que es el actual titular catastral de la parcela catastral indicada en el expediente, habiendo adquirido dicha finca registral el recurrente y otros, por adjudicación por ejecución hipotecaria seguida contra el citado don C. P. P., y posterior adjudicación al recurrente por extinción de condominio, como todo ello así resulta del historial de la citada finca 1525 al que se remite el recurrente.»

IV

La registradora de la Propiedad 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, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio, 19 de julio, 3 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 1 y 9 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16

de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo, 18 de septiembre y 28 de noviembre de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 y 26 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 y 29 de abril, 12 de mayo y 1, 8 y 10 de junio de 2022.

1. Es objeto de debate en el presente recurso, si están justificadas las dudas en la identidad de la finca, que llevan a la registradora a denegar la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, sin siquiera tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora funda sus dudas objetivas en la enorme desproporción de la diferencia superficial, pues la finca 1.525 de Benidoleig pasa de 4.295 metros cuadrados a 11.708 metros cuadrados, que junto con la desaparición de un lindero fijo, que determina que no exista coincidencia entre los linderos catastrales y registrales, en una finca que procede de segregación, lo que le lleva a concluir la posible existencia de un indicio de alteración de la realidad física amparada por el folio registral, pudiendo coincidir el exceso que se pretende inscribir con lo que podría ser el resto de la finca matriz. Así, la superficie de la finca segregada 1.525, junto con la matriz 1.259, ambas del término de Benidoleig, sumaría registralmente 8.226 metros cuadrados (los 4.295 de la segregada y los 3.931 de la matriz), por lo que la superficie que ahora se pretende hacer constar sería aún mayor a la suma de esas dos fincas registrales.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, expresada en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 y 8 de junio de 2022, entre otras, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

Esta misma doctrina debe ser aplicable a un caso como el presente en el que lo que falta, a juicio de la registradora, es uno de los presupuestos objetivos del inicio del expediente, cual es la falta de correspondencia entre la identidad de la finca y la georreferenciación que se pretende inscribir.

3. Y es que, el expediente del artículo 199 se ubica dentro del Título VI de la Ley Hipotecaria, que lleva por rúbrica «de la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», por tanto, el presupuesto objetivo del mismo es la existencia de una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

Por ello, dispone el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «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».

Es aquí donde falla el presupuesto objetivo del expediente, puesto que el promotor del expediente no consigue, a juicio de la registradora, acreditar la delimitación gráfica de la finca y a través de ello sus linderos y superficie, puesto que existe una alteración de linderos y una gran desproporción, notablemente superior a la magnitud del diez por cien, entre la superficie inscrita y la que se pretende hacer inscribir. Indicios estos de que puede estar alterándose la realidad jurídica amparada por el folio registral. Es decir, no coincide la realidad jurídica de una finca que procede de segregación,

Por tanto, falta el presupuesto objetivo de existencia de una discordancia ente el Registro y la realidad jurídica, que justifica la iniciación del procedimiento. Por ello, no son atendibles las alegaciones del recurrente cuando invoca la doctrina de la Dirección General sobre la inscripción de las georreferenciaciones.

Así, la afirmación del recurrente, cuando declara: «tal defecto decae en aplicación de la doctrina indicada, dado que de la nota de calificación no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o

con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria», no puede ser compartida, pues la registradora funda en esos indicios las dudas, más bien certezas de que se está alterando la realidad física de la finca con la nueva descripción y georreferenciación que se pretende hacer constar en el Registro.

4. Previamente, hay que determinar si se cumple la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de las rectificaciones de superficie (cfr. «Vistos»):

«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, como ocurre en el presente caso, donde la registradora motiva objetivamente las dudas en la identidad de la finca, basadas en la alteración de los linderos, la gran desproporción entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende hacer constar y el hecho de proceder la finca de una segregación previa, entendiéndose la registradora que, de proceder a inscribir la georreferenciación catastral presentada, podría incluirse en la realidad jurídica de la finca la superficie de la finca resto, ante la posibilidad de que la segregación registral no se haya dado de alta en Catastro.

No funda objetivamente la registradora las dudas en la identidad de la finca, y en esto tiene razón el recurrente, cuando utiliza el criterio de la distinta titularidad catastral de la parcela, cuya georreferenciación se pretende inscribir como correspondiente con la finca registral 1.525 de Benidoleig, puesto que como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2019, no hay precepto alguno que, para la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, exija como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral de la finca. Y ello, porque la posible divergencia de titulares no afecta al objetivo legal de la coordinación gráfica entre Registro y Catastro. Por lo que, cabe revocar este criterio de la nota de calificación.

5. Procede determinar también si la nota de calificación aplica correctamente la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas, por la cual:

«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.»

6. En el presente caso, la registradora alega, como una de las dudas razonadas en la identidad de la finca, el posible encubrimiento de la agrupación de la finca 1.525 de Benidoleig, con su finca de procedencia, si la segregación inscrita no se dio de alta en Catastro, lo que produciría además una doble inmatriculación, que es una de las situaciones que debe evitar a toda costa la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues es la patología registral que los expedientes del Título VI y la posibilidad de incorporar georreferenciaciones al asiento registral, tratan de prevenir.

Con lo cual, la registradora aplica correctamente la doctrina de este Centro Directivo sobre la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas, y es ajustada a Derecho su nota de calificación, pues la registradora, aunque habla de dudas fundadas, lo que expresa más bien son certezas de que no se respeta la identidad de la finca, al expresar los indicios que pueden llevar al encubrimiento de una operación de agrupación de la finca resto con la segregada, con la georreferenciación cuya inscripción se pretende.

En este sentido, como ya se declaró en la Resolución de 18 de septiembre de 2019, para el supuesto de hecho objeto de debate en aquel recurso, que era el de una finca que se había inmatriculado, siendo su descripción coincidente con la del Catastro: «resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que se pretende constatar registralmente, no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria». Dicha doctrina, aplicada en aquella Resolución al supuesto de inmatriculación, puede aplicarse igualmente al supuesto de finca procedente de segregación, donde se entiende que la misma ha debido ser objeto de medición, aunque no exista licencia de segregación, dada la época en que la segregación se practicó.

La finca 1.525 de Benidoleig, tiene una superficie de 4.295 metros cuadrados y linda al norte y sur con camino.

No obstante, en la certificación catastral, la finca tiene una superficie de 11.708 metros cuadrados y, si bien, el lindero norte puede ser coincidente, camino según la descripción registral y calle según la descripción catastral, sin embargo, en el lindero sur,

la finca registral tiene como lindero camino y resto de finca, mientras que, según la descripción catastral, no consta que linde con camino alguno.

Por tanto, en el presente caso, las dudas expresadas por la registradora al inicio del expediente deben determinar una calificación denegatoria, sin más trámites, evitando dilaciones innecesarias, como declaró las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017.

Además, la notificación a los colindantes, en un supuesto como el del presente caso, nada añadiría, pues aunque no se opongan, por no afectarles la inscripción de la georreferenciación de origen catastral aportada, por respetar las de sus respectivas fincas, ello no evita que exista un acto de modificación de entidad hipotecaria no documentado, que debe revestir la forma de titulación pública, la cual no puede obviarse mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que puede iniciarse mediante una simple instancia privada.

Toda vez que las dudas de la registradora para no iniciar el expediente del artículo 199 están objetivamente fundamentadas y pueden determinar una alteración de la realidad física del folio amparado por la inscripción, 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, 28 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.