

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14143 *Resolución de 7 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1 a inscribir una escritura de subsanación de otra de compraventa con rectificación de descripción de fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, a inscribir una escritura de subsanación de otra de compraventa con rectificación de descripción de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Gregorio Javier Sierra Martínez, el día 22 de abril de 2016, con el número 1.316 de protocolo, rectificadora por otra otorgada ante la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, el día 28 de junio de 2017, con el número 655 de protocolo, se acordó la compraventa de las fincas registrales número 896 y 3.334 del término municipal de Tiernes, y se rectificó su descripción, conforme a certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, solicitando la coordinación gráfica con el Catastro.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, el documento que se dice más adelante, suspendiendo su inscripción en base a los siguientes: Hechos: 1.–La escritura otorgada en Madrid, el 22 de abril de 2016, ante el notario don Gregorio Javier Sierra Martínez, bajo el número 1316 de protocolo, rectificadora por otra otorgada en Madrid, el veintiocho de junio del año dos mil diecisiete, número de protocolo 655/2.017 de la notaria doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, presentada a las 11:35 del día 03/07/2017, asiento 210 del Diario 49. 2.–La finca identificada como número 12.–) –registral 3334–, tiene una superficie según el Registro de doscientas cuarenta y siete hectáreas veinticinco centiáreas y estaba compuesta de ciento veintidós parcelas catastrales y según el documento presentado doscientas veintiocho hectáreas veintiocho áreas y cincuenta y cinco centiáreas y está compuesta de cuatrocientas cincuenta parcelas catastrales. 3.–La finca identificada como número 86.–) –registral 896–, tiene una superficie según el Registro de cuarenta y dos áreas setenta y cuatro centiáreas y sesenta y tres decímetros cuadrados, y según el documento presentado, se trata de una finca discontinua formada por dos parcelas catastrales, siendo la suma de sus superficies, dos mil ciento noventa y siete metros cuadrados. Por tanto, hay dudas sobre la identidad de las fincas en ambos casos. Fundamentos de Derecho: 1.–Artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción de las fincas por los motivos antes expuestos. Contra la presente nota de calificación (...) Arganda del Rey, veinticuatro de julio de dos mil diecisiete. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Camino Magán Ayuso».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L. interpuso recurso el día 8 de agosto de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.—(...) Segundo.—(...) Entiendo que el argumento de la señora registradora no es suficiente para rechazar la inscripción de las citadas fincas (registrales 3334 y 896), ya que si pueden existir dudas es labor de la registradora el despejarlas, y no mía, para lo que tiene acceso directo a multitud de fuentes de información pública de manera que pueda hacer su calificación perfectamente acertada, en este mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme. Tercero.—Se solicitaba la inscripción de ambas fincas «con su descripción real que es la que consta en el Catastro» solicitando la coordinación con el Catastro (expositivos IV y V de la escritura de rectificación presentada a inscripción). Respecto de la finca n.º 12 (registral 3334 de Tielmes) indica la registradora que según el Registro tiene unas 247 hectáreas de cabida y según el título que se presenta a inscripción tiene unas 228 hectáreas, es decir, una diferencia de superficie menor del 10%. Así mismo, indica que constan en el Registro 122 parcelas catastrales conformando la finca, cuando según la rectificación que se presenta son realmente 450. No dice absolutamente nada sobre la comparación de unas catastrales con otras que pueda apoyar su fundamentación, tal como que estén en distintos parajes, etc. Lo cierto es que las 122 parcelas ya referidas en el asiento, son todas parte de las 450 que se incluyen en la escritura de rectificación, en la que se han expresado cuidadosamente el total de parcelas catastrales que integran la finca, y no sólo una parte (como consta ahora en el Registro) De hecho, ahora mismo consta que la superficie registral de la finca es de unas 247 hectáreas, pero la suma de superficie de las 122 parcelas referidas en el asiento, es de menos de 120 hectáreas, lo que es una evidente incongruencia y evidencia la propia inexactitud del asiento actual que se pretende rectificar. Parece ser que la diferencia en el número de parcelas catastrales que forman la finca es lo que lleva a la duda a la señora registradora, sin entrar a valorar la coincidencia en los límites y superficie de la misma, que hacen indudable la perfecta identificación de la finca inscrita y su correcta diferenciación respecto a las colindantes. Las únicas dudas que acepta la Ley a la hora de coordinar una finca con el Catastro son las que puedan referirse a que la representación gráfica coincida con alguna otra ya inscrita o con el dominio público. Expresamente dice el artículo 9 LH: «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 de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiere, 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 las colindantes». Precisamente el espíritu de la Ley es conseguir que la realidad registral se adapte y coincida plenamente con la realidad catastral física de los terrenos. Carece de toda lógica denegar inscripciones cuando no se esgrimen razones fundadas en los puntos que contempla la Ley. La constancia en los libros del Registro de unas determinadas referencias catastrales (150) no es algo en lo que se pueda fundamentar una calificación negativa. 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), además, resulta de lo dispuesto disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, (...) 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.ª 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». Por tanto, el hecho de que consten en el Registro una serie de referencias catastrales relacionadas

con la finca 3334, lo es sólo a efectos de localización de la finca, sin que eso implique una inscripción de representación gráfica anterior a la que ahora se solicita, que no puede ser rechazada simple y llanamente porque no coincide con la constancia catastral anterior que tiene el Registro, pues se le estaría dando a tal constancia previa el carácter de inscripción gráfica que no tiene. Precisamente se presenta a inscripción una rectificación del título anterior ya inscrito, y que dio lugar a la errónea descripción registral que consta ahora, para poder inscribir la finca correctamente con todos sus exactos pormenores y relación completa de catastrales que le corresponden, solicitándose su coordinación definitiva con el Catastro. Y es ésa precisamente la aplicación que la Ley pretende para el procedimiento de la coordinación catastral, esto es, la rectificación de descripciones inexactas y la georreferenciación definitiva de la finca que no constaba con anterioridad. Por todo lo dicho, entiendo que debe procederse a la inscripción de la rectificación presentada, coordinando la finca 3334 con el Catastro, e inscribiendo la base gráfica. Y en todo caso, debe inscribirse la finca 3334 haciéndose constar todas las referencias catastrales que la conforman, (tal y como dispone nuestra escritura de rectificación) como uno de los datos más que conforman el asiento, que es una circunstancia más de la inscripción (Resoluciones DGRN de 6 de mayo y 23 de noviembre de 2016) y no perpetuar una situación de disconformidad entre Registro y Catastro, debido a que la descripción de la finca registral 3334 está actualmente incompleta y no coordinada. Cuarto:—Respecto a la registral 896, decir prácticamente lo mismo que en el punto anterior. Entiendo que debe procederse a la inscripción de la rectificación presentada, coordinando la finca 896 con el Catastro, e inscribiendo la base gráfica correspondiente. Y en todo caso, debe inscribirse la finca 896 haciendo constar todas las referencias catastrales que la conforman, (tal y como dispone nuestro título) como uno más de los datos que conforman el asiento, que es una circunstancia más de la inscripción. Solicitamos, por tanto, la inscripción de las registrales 896 y 3334 de Tielmes tal y como se solicitaba en la escritura de rectificación presentada a inscripción y haciéndose constar las referencias catastrales que las integran como uno más de los datos que conforman el asiento de ambas».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 6 de mayo, 8 y 30 de junio y 3 de octubre de 2016 y 17 de julio de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si puede tramitarse el procedimiento para la inscripción de las representaciones gráficas de dos fincas registrales (registrales 896 y 3.334 del término de Tielmes) y consecuente rectificación de descripción, disminuyendo su superficie. La registradora manifiesta en su calificación dudas de identidad que afectan a ambas fincas.

2. Tras las Resolución de 17 de noviembre de 2015 (reiterada posteriormente en las de 22 de abril o 30 de junio de 2016, entre otras) esta Dirección General señaló que 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, de 24 de junio, 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 sólo 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, «el 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. 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 plazo para que los interesados puedan 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 en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

3. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. 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.

En el supuesto de este expediente existe una disminución de superficie, cuyo tratamiento, como ha reiterado este Centro Directivo, ha de ser idéntico al de los excesos (cfr. Resoluciones 22 de febrero y 16 de junio de 2003, 3 de enero de 2006 ó 30 de enero de 2015), más aún, cuando, tras la reforma de la Ley 13/2015 de 24 de junio, la ley sólo se refiere a rectificaciones descriptivas.

4. Tras la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, también es preciso en todo caso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

Además, como señaló este Centro Directivo en la Resolución 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

5. En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad respecto de una de las fincas registrales –registral 3.334 de Tielmes– una cabida de 228 hectáreas, 28 áreas y 55 centiáreas cuando según Registro son 247 hectáreas y 25 centiáreas, es decir, una disminución de superficie inferior al 10% de la cabida inscrita, además de rectificar sus linderos. Como se ha señalado anteriormente, en principio estos casos, se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino sólo de notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Respecto de la otra finca registral –896 del mismo Ayuntamiento–, se pretende hacer constar en el Registro una cabida, según certificaciones catastrales, de 2.197 metros cuadrados constando en el Registro una superficie de 4.274,63 metros cuadrados, formando dos referencias catastrales de dos fincas que no lindan entre sí. Dada la magnitud de la disminución de superficie, en este caso es precisa la tramitación de alguno de los procedimientos previstos en los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria.

En el presente expediente, aunque la registradora no ha explicitado sus dudas con el detalle que sería deseable, basa las mismas, respecto de la primera finca, en la magnitud de la disminución de cabida pretendida y en la variación del número de parcelas catastrales que integran la finca. Como ya se ha dicho anteriormente, al tratarse de una minoración de superficie inferior al 10% respecto de la que consta inscrita, es posible lograr la inscripción

de la representación gráfica y rectificación de descripción bastando la notificación registral tras la inscripción a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Y respecto de las dudas derivadas de la variación del número de parcelas catastrales que integran la finca, hay que 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.ª 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 según resulta del título presentado, habiendo quedado debidamente justificado que no existen diferencias de superficie superiores al 10% entre la cabida inscrita y la catastral, que tampoco existen diferencias en cuanto a la denominación del sitio o paraje de la finca y su naturaleza, los efectos limitados que la

incorporación de la referencia catastral ostenta, y la insuficiente motivación de las dudas de identidad aducidas, es por lo que debe afirmarse la procedencia de la tramitación del procedimiento para la rectificación de descripción.

6. Respecto de la segunda finca, registral 896 del término de Tielmes, 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, disponiendo 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.

Como señala el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita tal y como ha quedado expuesto.

También debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación de la registradora en este aspecto.

En este caso sí resultan justificadas en este caso las dudas de la registradora, por la circunstancia de tratarse ahora la finca de una discontinua, cuando en su anterior descripción no se hacía ninguna referencia a este extremo, y el hecho de estar formada por dos parcelas catastrales no colindantes entre sí, que permite albergar dudas acerca de la identidad de la finca, existiendo una importante desproporción en la cabida y pudiendo encubrir operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2016).

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.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el primer defecto de la nota de calificación de la registradora relativo a la finca registral 3.334 de Tielmes, y confirmarla en lo demás.

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, 7 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.