

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 356** *Resolución de 19 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Infiesto, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don B. H. P. F., don L. F. M. D., doña J. P. G. y don A. y don F. F. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Infiesto, doña Carmen González-Lamuño Romay, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia presentada el día 25 de mayo de 2017, don B. H. P. F., don L. F. M. D., doña J.P. G. y don A. y don F. F. A., como dueños de las fincas registrales 12.474, 12.537, 12.653, 27.127, 27.128, 27.129 y 26.762 del término de Infiesto, rectificaron la descripción de las mismas y solicitaron la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral. Dichas fincas constan en el Registro con unas superficies de 1.329 metros cuadrados las registrales 27.127 y 27.128, 1.330 metros cuadrados la registral 27.129 y 998 metros cuadrados la registral 26.762, manifestando dichos titulares que, en realidad, según reciente medición y según Catastro, su superficie es de 1.330 metros cuadrados para las registrales 27.127 y 27.128, 1.328 metros cuadrados para la registral 27.129 y 3.727 metros cuadrados para la registral 26.762.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Infiesto, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del documento precedente, presentado a las dieciséis horas y treinta minutos del veinticinco de Mayo del año dos mil diecisiete y aportadas las certificaciones catastrales el 26 de Mayo de 2017, tras examinar los antecedentes del Registro, se inició expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica y lista de coordenadas de las fincas solicitadas, y conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, se practicó anotación de suspensión de dicha inscripción al tomo 905, libro 217, folio 142, número de finca 26.762 de Nava, anotación letra A, y al tomo 926, libro 224, folios 8, 11 y 14, números de finca 27.127, 27.128 y 27.129 de Nava, anotación letra A; y examinados y calificados los tramites seguidos en el procedimiento, y las alegaciones presentadas con fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, la Registradora que suscribe acuerda darlo por concluido en el día de hoy, y denegar la inscripción de la base gráfica por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Siguiendo los trámites del expediente del artículo 199.1 se notificó el inicio del mismo a don J. F. A. y doña F. S. M., como posibles interesados en el mismo, los cuales presentan en este Registro de la Propiedad, con fecha diecinueve de Julio de dos mil diecisiete, alegaciones manifestando su absoluta oposición a dicho procedimiento. Fundamentos: Mediante instancia suscrita por don B. H. P. F., (...); don L. F. M. D., (...) y su esposa doña J. P. G., (...); don A. F. A., (...) y su hermano don F. F. A., (...), solicitan la inscripción de la Base Gráfica de las fincas registrales 26.762, 27.127, 27.128 y 27.129, que dicen se corresponde con las parcelas catastrales 50, 257, 258 y 259 del polígono 57, respectivamente. Ante la imposibilidad de practicar la inscripción de la Base Gráfica, hasta que no terminase el procedimiento iniciado al amparo del artículo 199.1 de la Ley

Hipotecaria, se practicó en cada una de las fincas, anotación de suspensión conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Identificados los posibles colindantes registrales de las fincas, 12.474, 12.537 y 12.653, se procede a notificar por correo certificado con acuse de recibo, a los titulares de las mismas, en los domicilios que constan en el Registro. Don J. F. A. y doña F. S. M., (...), presentan el veintinueve de Julio de dos mil diecisiete, en este Registro de la Propiedad, alegaciones al expediente de inscripción de Base Gráfica, manifestando su más absoluta oposición al mismo por la posible existencia de una doble inmatriculación. No procede la inscripción de las Bases Gráficas solicitadas, al existir dudas entre la correspondencia de dichas representaciones gráficas y las fincas inscritas, no pareciendo que la descripción literaria de la finca y la representación gráfica se refieran básicamente a la misma porción de terreno. De la instancia presentada resulta la existencia de una permuta verbal de determinados metros, existiendo por ello actos o negocios jurídicos no formalizados. Además, las alegaciones presentadas aluden a la existencia de una doble inmatriculación, que solo podría resolverse registralmente, con la conformidad de todos los titulares de dominio y cargas inscritas, conviniendo unánimemente la rectificación del Registro, siendo necesario en otro caso entablar el correspondiente Juicio Declarativo. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria. "La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. Siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente". Artículo 9 de la Ley Hipotecaria. "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". Contra esta calificación (...) Infiesto, a veintiocho de Julio de dos mil diecisiete La Registradora Interina (firma ilegible). Fdo.: Carmen González-Lamuño Romay».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. H. P. F., don L. F. M. D., doña J. P. G. y don A. y don F. F. A. interpusieron recurso el día 4 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «Alegaciones Primera.—Se deniega la inscripción en su día interesada por, y citamos literalmente "existir dudas entre la correspondencia de esas representaciones gráficas y las fincas inscritas, ya que no parece que la descripción literaria de estas y la representación gráfica se refieran básicamente a la misma porción de terreno", pero es que dichas dudas han de ser disipadas si se consideran las alegaciones que siguen a esta y se examina minuciosamente la documentación acompañada con el presente recurso, y es que todo porte de una permuta verbal entre los interesados, la cual es reconocida por la propia Registradora que deniega la inscripción que señala "de la instancia presentada resulta la existencia de una permuta verbal de determinados metros" (sic), siendo la tan mentada permuta el nudo gordiano de este asunto, la cual pese a su carácter oral ha sido ratificada por los actos posteriores de los titulares, como a continuación acreditaremos. Dado lo anterior, a continuación, procederemos a reproducir los argumentos vertidos en nuestro escrito inicial, haciendo hincapié en los actos propios de los interesados que acreditan la veracidad de lo argumentado y la coincidencia entre la inscripción registral y la descripción catastral. Primera.—Así, hemos de remontarnos a la finca origen del entramado actual, partiendo de que doña B. F. P., era titular por título de herencia de la Finca n.º 12.065, inscrita en el Registro de la Propiedad de Infiesto al Folio 189, Tomo 549, Libro 114, la cual ha sido objeto de las siguientes inscripciones registrales: 1. Segregación de 12 áreas 58 centiáreas, que da lugar a la Finca 12.474. 2. Segregación de 12 áreas 58 centiáreas, que dan lugar a la Finca 12.537. 3. Segregación de 12 áreas 58 centiáreas, que dan lugar a la Finca 12.653. 4. Venta del resto de la finca de una superficie de 37 áreas 26 centiáreas a D. S. P. C. y D. V. F. Z., que la compran proindiviso.

5.—Compra por D. S. P. C. a D. V. F. Z. de su mitad indivisa (...) Segunda.—Que, S. P. C., padre, y del que resulta heredero su hijo D. B. H. P. F., y su cuñado, y D. A. F. Z., asimismo progenitor de D. A y D. F. F. A., los cuales comparecen en su condición de coherederos del mismo, adquieren para sus respectivas sociedades de gananciales, formadas, el primero con doña A. F. Z., siendo doña M. Z. A. V., la esposa del segundo de éstos, las fincas que a continuación se relaciona y las cuales, como ya se manifestó, resultaban de la segregación de la finca 12.065, perteneciente a doña B. F. P., denominada "(...)" y sita en Quintana, Nava: - Finca n.º 14.474 de 12 áreas, 58 centiáreas, inscrita en el Registro de la Propiedad de Infiesto, al Folio 92, Tomo 558, Libro 116. - Finca n.º 12.537, de 12 áreas, 58 centiáreas, inscritas en el Registro de la Propiedad de Infiesto, al Folio 155, Tomo 558, Libro 116. - Finca n.º 12.653, de 12 áreas, 58 centiáreas, inscrita en el Registro de la Propiedad de Infiesto, al Folio 21, Tomo 562, Libro 117. Tercera.—Que, las mentadas fincas han sido objeto de las siguientes inscripciones registrales: 1. herencia 1/2 a favor de D. B. H. P. F., tras el fallecimiento de sus padres, D. S. P. C. y doña A. F. Z. (Inscripción 2.ª) 2. herencia 1/6, a favor de D. J. F. A., tras el fallecimiento de sus padres, D. A. F. Z. y doña M. Z. A. V. y la división de herencia de éstos instada ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de los de Piloña. (Inscripción 3.ª) 3. dación en pago 1/6, a favor de doña F. S. M., tras el reconocimiento de deuda y dación en pago firmada ante el Notario D. Ángel Luis torres Serrano a su número de protocolo 2.704, el día 27 de noviembre de 2014, entre ésta y D. J. F. A. (Inscripción 4.ª) Si bien en las Fincas n.º 12.474 y 12.537, la Inscripción 1.ª se refiere a la segregación de la Finca 12.065 y la venta a D. S. P. C. y D. A. F. Z., figura en una única nota marginal, en la Finca 12.653, la Inscripción 1.ª es la correspondiente a la segregación mientras que la segunda se corresponde a la venta por lo que los ordinales de las inscripciones varían, que no su contenido. Cuarta.—Que, dado lo anteriormente expuesto, en la actualidad las tan mentadas fincas n.º 12.474, 12.537 y 12.653, constan inscritas en ese Registro y con carácter proindiviso a: - D. A. F. Z. (1/3) - D. B. H. P. F. (1/2) doña F. S. M. (1/6) (...) Quinta.—Que, a su vez D. B. H. P. F., es titular de las siguientes fincas, las cuales le pertenecen por herencia de sus padres, D. S. P. C. y doña A. F. Z.: - Finca 5478, inscrita en el Registro de la Propiedad de Infiesto, al Tomo 257, Libro 47, Folio 223, casa sita en Quintana de 46 m². - Finca 12.065, inscrita en el Registro de la Propiedad de Infiesto, al Tomo 549, Libro 114, Folio 189, denominada "(...)", de una superficie de 37 áreas y 26 centiáreas, que se corresponde al resto de la finca segregada y a la que se hizo alusión en el preámbulo como en la primera de estas alegaciones Sexta.—Que, con anterioridad a todo lo expuesto, y toda vez que esta última finca, esto la 12.065, tras la diferentes segregaciones, que entonces era propiedad de D. S. P. C., y que era la única que lindaba con la Carretera General, y dado asimismo que D. A. F. Z. tenía intención, no sólo de construir su vivienda habitual sino de igual modo tenía previsto establecer en los bajos de la misma su negocio de carpintería, en una de las fincas que eran cotitularidad de ambos, dado las buenas relaciones existentes entre las dos familias, no sólo por los vínculos familiares, ya que eran cuñados, sino por la cordialidad que presidía éstas, acordaron verbalmente permutar los metros necesarios de la finca titularidad de D. S. por los de las fincas 12.653 y 12.474, ya que según la situación en que se encontraban resultaban colindantes con el resto de la 12.065 (nótese que de no haberse llevado a término el cambio de las fincas, la vivienda construida por el Sr. F. Z. y que hoy disfrutaban sus herederos no tendría acceso directo a la Ctra. General, debiendo accederse a la misma a través de las fincas propiedad del Sr. P., y con escaso valor inmobiliario, motivo que origino, como ya hemos adelantado, la permuta familiar). Hemos de reseñar, que a D. S. P. C. le corresponderían 5.613 m², tras sumar los pertenecientes a la Finca, 12.065, con el 50% de la superficie de las fincas que tenía proindiviso con D. A. F. Z., siendo propiedad de éste la extensión de 1.887 m². Séptima.—Que, dado lo anterior, D. B. H. procedió a agrupar las fincas de su titularidad esto es, detrayendo los metros permutados por su padre a su tío, y añadiendo los que le corresponderían por dicha permuta, resultando de dicha agrupación la Finca 26.762, inscrita en el Registro de la Propiedad de Infiesto a su Tomo 905, Libro 217, Folio 141 (...) escritura de agrupación otorgada ante la Ilte Notario de Nava, doña María del Carmen Luisa Fernández González de fecha 24 de mayo

de 2007, a su número de protocolo 388, haciendo hincapié en que a la misma figura unida Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de que como se encontraba la finca, con referencia catastral 33040A057000500000YW en ese momento, esto es, ya se reflejaba la permuta realizada verbalmente por los entonces cuñados, y que ya refiere los lindes actuales, como así se recoge en la misma (...) Octava.—Que, a fin de tener constancia documental de la situación en que se encuentran las fincas tras la tan mentada permuta, doña Z. A. V., viuda de D. A. F. Z., y los tres hijos habidos de su matrimonio con éste, y a la sazón su herederos, D. F., D. J. y D. A. F. A., de común acuerdo, requirieron a la Arquitecto Técnico, doña M. R. L. F., a fin que realizase informe de actualización de la superficie y los linderos de la finca de su propiedad (...) destacando, tanto la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la referencia catastral 33040A057002410000YW, colindante de la 33040A057000500000YW, señalada en el ordinal anterior como perteneciente a D. B. H., y la medición de la misma, con una superficie real de 1.898 m², si bien dicho extremo no ha sido objeto de inscripción registral, nuevo acto de los titulares registrales acreditativo de tan señalada permuta oral. Novena.—Posteriormente a dicha agrupación, el Sr. P. F., procedió a realizar declaración de obra antigua, sobre la señalada Finca 26.762, con fecha de 3 de octubre de 2007, de igual modo ante la Notario de Nava, a su número de Protocolo 721 (...) estando unido a la misma, Informe Técnico realizado por la Arquitecto Técnico, doña M. R. L. F., con fecha de 6 de septiembre de 2007, destacando el plano de la Finca 26.762, con medición real de la misma, con una superficie de 4.956 m², reflejo de la situación en que quedan las fincas tras la permuta tantas veces aludida (...) Décima.—Que, el Sr. P. F., procedió a realizar segregación de la Finca 26.672, protocolizada ante la Notario de Nava, con fecha de 3 de octubre de 2007 a su número de Protocolo 722, cuya copia se acompaña como documento n.º 10, resultado de la misma las siguientes: - Finca 26.762 - Finca 27.127, Parcela A - Finca 27.128, Parcela B - Finca 27.129, Parcela C, Toda ellas son de titularidad de D. B. H., con excepción de la Parcela B, Finca 27.128, que fue donada a su hija, doña J. P. G., la cual la aportó a su sociedad conyugal de gananciales (...) Undécima.—Que, si bien la finca 26.762 figuraba inscrita con una superficie de 3.726 m², su medición real arrojaba un valor de 4.986 m², por lo que D. B. H. P. F., instó el oportuno expediente de dominio turnado por el Juzgado de Primera Instancia de Piloña, con el n.º 472/07, dictándose auto de fecha 12 de diciembre de 2008 (...) por el que se declara justificado el dominio sobre el exceso de cabida de la señalada finca, siendo inscrito el mismo en el Registro de la Propiedad de Infiesto, conforme se desprende de la nota simple (...) debiendo de destacarse, como así se refleja en el Razonamiento Jurídico Único de la señalada resolución, que ninguno de los interesados compareció mostrando oposición alguna a la solicitud que da lugar a los meritados autos, actuar que una vez más viene a acreditar la permuta origen de la discrepancia existente en la actualidad. Duodécima.—Que, interesa a los comparecientes, en atención al artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria tras reforma operada por la Ley 13/2015 la descripción de las fincas que a continuación se señalan mediante la identificación gráfica de las mismas, toda vez que no se encuentra coordinadas gráficamente con el Catastro. 1. Finca 12.474, inscrita al Tomo 558, Libro 116, Folio 92 del Registro de la Propiedad de Infiesto (no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro), con una superficie de 12 áreas, 58 centiáreas, con los siguientes lindes: Norte, H. F. Sur, finca de donde se segrega de B. F. Este, finca de donde se segrega de B. F. Oeste, camino. 2. Finca 12.537, inscrita al Tomo 558, Libro 116, Folio 155 del Registro de la Propiedad de Infiesto (no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro), con una superficie de 12 áreas, 58 centiáreas, con los siguientes lindes: Norte, E. H. Sur, finca de donde se segrega Este, herederos de C. O. Oeste, A. F. y S. P. 3. Finca 12.653, inscrita al Tomo 562, Libro 117, Folio 21 del Registro de la Propiedad de Infiesto (no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro), con una superficie de 12 áreas, 58 centiáreas, con los linderos: Norte, S. P. C. y A. F. Z. Sur, finca de donde se segrega Este, herederos de M. E. y C. O. Oeste, camino. 4. Finca 26.762, inscrita al tomo 905, Libro 217, Folio 141 del Registro de la Propiedad de Infiesto, con referencia catastral 330410A057000500000YW, con una superficie de 37 áreas, 27 centiáreas, con los siguientes lindes: Norte, parcelas 49 y 44 Sur, Ctra. (...) Este,

parcela 241 Oeste, camino. 5. Finca 27.127, inscrita al Tomo 926, Libro 224, Folio 8 del Registro de la Propiedad de Infiesto, con referencia catastral 33040A057002570000YR, con una superficie de 13 áreas, 29 centiáreas, con los linderos: Norte, B. P. F. y herederos de V. C. Sur, parcela b, Finca Registral 27.128 Este, herederos de A. F. Z. Oeste, camino. 6. Finca 27.128, inscrita al Tomo 926. Libro 224, Folio 10 del Registro de la Propiedad de Infiesto, con referencia catastral 33040A057002580000YD, con una superficie de 13 áreas, 29 centiáreas, linda: Norte, parcela a, Finca Registral 27.127 Sur, parcela c, Finca Registral 27.129 Este, herederos de A. F. Z. Oeste, camino. 7. Finca 27.129, inscrita al Tomo 926, libro 224, Folio 14 del Registro de la Propiedad de Infiesto, con referencia catastral 33040A057002590000YH, con una superficie de 13 áreas, 30 centiáreas, con los siguientes linderos: Norte, parcela b, Finca Registral 27.128 Sur, resto finca matriz, Finca Registral 26.762 Este, herederos de A. F. Z. Oeste, camino. Segunda.—A tal efecto, se acompañan (...) cartografía catastral, incluyendo coordenadas y consulta descriptiva y gráfica de las fincas signadas como n.º 4, 5, 6 y 7. Tercera.—De igual modo (...) las mentadas consultas catastrales relativas a la referencia 33040A057002410000YW, acreditativos de la situación actual de las fincas numeradas como 1, 2 y 3, que discrepa con la descripción registral y titularidad de las mismas, ya que éstas deberían pertenecer únicamente a los herederos de D. A. F. Z. (5/6) y a doña F. S. M. (1/6), de no ser declarada nula la dación en pago por la que ésta inscribe su título, con una superficie de 19 áreas, 49 centiáreas, y con los siguientes linderos: Norte, V. C. Sur, Ctra. (...) Este, F. M. y M. V. Oeste, B. P. F. Cuarta.—Y tanto es así, que a requerimiento de la Gerencia del Catastro (...) toda vez que la realidad de la finca sita en la Parcela 241 del Polígono 57 de Quintana, Nava, no se correspondía con la documentación registral, se presentan sendos escritos, de fecha 15 de junio de 2009 (...) en los que la entonces viuda de D. A. F. Z. y el colindante D. B. H. P. F., en su condición de heredero de D. S. P. C., manifiestan que la tan señalada Finca pertenece en su totalidad a los herederos de aquel pese a que en el Registro de la Propiedad conste únicamente la titularidad del 50%, encontrándonos nuevamente que los interesados con sus propios actos ratifican la permuta Quinta.—Que, consultado el histórico de titularidad de las Parcelas 50 y 241 del Polígono 57 de Quintana, Nava, estas corresponden respectivamente a D. S. P. C. y D. A. F. Z. Sexto.—En conclusión y dado que la propia Registradora de la Propiedad señala que la discrepancia entre la realidad catastral y la inscripción registral tiene su origen en la permuta verbal antaño celebrada entre D. A. F. Z. y D. B. H. P. F., y que los herederos de aquel y éste último, pese a renunciar a varios m² a favor de D. A., con sus actos propios acreditan la realidad de la permuta verbal, formalizando la misma no sólo ante la Notaría de Nava sino de igual modo ante el Juzgado de Primera Instancia de Piloña y Gerencia del Catastro, ha de procederse a la inscripción gráfica de las fincas en los términos interesados. Por lo expuesto, Se interesa, se admita este escrito, junto con su documental y copias y en su oportuno mérito se acuerde la inscripción gráfica en los términos interesados».

IV

La registradora de la Propiedad interina de Infiesto informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 20, 198, 199, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre de 2016 y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 7 de abril, 1 de junio y 4 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si son inscribibles siete representaciones gráficas catastrales, correspondientes a las fincas registrales 12.474, 12.537, 12.653, 27.127, 27.128, 27.129 y 26.762 del término de Infiesto, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción, manifestando dudas de identidad fundadas en diversas circunstancias expuestas con detalle en la calificación como el que la descripción literaria de la finca y la representación gráfica no se refieran básicamente a la misma porción de terreno, la existencia de una permuta verbal de determinados metros, existiendo por ello actos o negocios jurídicos no formalizados y la existencia de una posible doble inmatriculación, según resulta del contenido de la instancia presentada y de los documentos que la acompañan y de las alegaciones formuladas por los interesados.

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

- Sobre la finca registral 26.762 consta inscrito exceso de cabida practicado en virtud de expediente de dominio judicial, figurando una superficie de 49 áreas y 86 centiáreas.
- Posteriormente se segregaron tres porciones, dos de 1329 metros cuadrados y una de 1.330 metros cuadrados, pasando a formar las fincas 27.127, 27.128 y 27.129; quedando un resto de 998 metros cuadrados.
- Se aportan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas totalmente coincidentes con la descripción registral de las citadas fincas 26.762, 27.127, 27.128 y 27.129; si bien en la solicitud se expresa que la primera de ellas tiene una superficie muy superior, de 3.727 metros cuadrados.
- Se solicita también la inscripción de la representación gráfica de las fincas 12.474, 12.537 y 12.653, que figuran cada una de ellas con una superficie en el Registro de 12 áreas y 58 centiáreas; manifestando que las tres fincas se corresponden con la parcela catastral 241 del polígono 57, con una superficie de 1.949 metros cuadrados.
- En cuanto a estas tres últimas fincas, el solicitante sólo ostenta la titularidad de una mitad indivisa, formulando oposición la titular registral de una participación de una sexta parte indivisa de la finca.

2. Con carácter previo, constando practicada en el procedimiento la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, debe recordarse el contenido del párrafo d) de la regla Segunda de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, a cuyo tenor, «si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada». Se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación. Carece de sentido, por tanto, la extensión de la misma con anterioridad, antes de la constatación evidente de la dificultad de tramitación completa del procedimiento mientras esté vigente el asiento de presentación.

3. El artículo 199 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.

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).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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.

4. En relación con lo anterior, debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015). Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

5. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, 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).

6. Sentadas estas premisas, en primer lugar, en cuanto a la representación gráfica de las fincas 12.474, 12.537 y 12.653, el recurso no puede prosperar, ya que se aporta solamente una representación gráfica para las tres fincas, correspondiente a la parcela catastral 241 del polígono 57, con una superficie de 1.949 metros cuadrados.

Esta Dirección General ya ha señalado en varias ocasiones la posibilidad de que una finca registral tenga varias representaciones gráficas catastrales, y ello conforme a la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador». Sin embargo, no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscribía expresamente los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, la titular que formula oposición figura como titular registral de una sexta parte indivisa de dichas fincas, por lo que ninguna modificación podrá efectuarse sobre tales fincas sin su consentimiento en cumplimiento del principio de tracto sucesivo [artículo 20, 40.d) de la Ley Hipotecaria y párrafo 4 del artículo 199.1 a «sensu contrario»].

Y además, concurren las circunstancias que seguidamente se referirán y que determinan que están justificadas las dudas de identidad de la finca.

En cuanto a las referencias en la solicitud a la incorrecta titularidad registral de una mitad indivisa de la finca, no puede pronunciarse esta Dirección General, ya que nada expresa la calificación de la registradora, por lo que no forman parte del objeto de recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

7. Respecto de la representación gráfica de las fincas 27.127, 27.128 y 27.129, en el caso de este expediente se da la circunstancia de que previamente consta inscrito en el año 2009 un exceso de cabida declarado en expediente de dominio sobre la matriz de dichas fincas, registral 26.762, del que resultaba una cabida de la misma de 4.986 metros cuadrados. Con posterioridad se segregaron tres porciones, resultando las fincas 27.127, 27.128 y 27.129, cuyas respectivas descripciones son totalmente coincidentes con las de la representación gráfica catastral que pretende inscribirse. Por tanto, en cuanto a estas fincas no pueden considerarse justificadas las dudas de identidad, ya que ha existido un previo pronunciamiento judicial sobre la descripción de la finca que se encuentra inscrito y bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), siendo la representación gráfica que pretende inscribirse plenamente respetuosa con la descripción resultante de dicho pronunciamiento judicial. Además, considerando la necesaria intervención de los titulares de fincas colindantes en dicho procedimiento y la coincidencia total entre la descripción registral y la representación gráfica catastral, podría

haberse practicado la inscripción de ésta en base al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria sin necesidad de tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Por ello el recurso debe estimarse en cuanto a la inscripción de la representación gráfica catastral de estas tres fincas.

8. En principio, lo mismo cabría decir en cuanto a la registral 26.762, cuya superficie inscrita tras las segregaciones referidas es de 998 metros cuadrados, totalmente coincidente con la de la representación gráfica catastral aportada e igualmente amparada por un pronunciamiento judicial previo e inscrito. Sin embargo, en cuanto a esta finca la solicitud expresa una superficie de 3.727 metros cuadrados.

Igualmente en cuanto a las registrales 12.474, 12.537 y 12.653, figuran cada una de ellas con una superficie en la solicitud y en el Registro de 12 áreas y 58 centiáreas; manifestando que las tres fincas se corresponden con la parcela catastral 241 del polígono 57, con una superficie de 1.949 metros cuadrados.

Por tanto, existe una total falta de correspondencia entre la descripción de la finca en la solicitud y la que resulta de la representación gráfica aportada (certificación catastral descriptiva y gráfica). Esta grave desproporción justifica, por sí sola, la calificación de la registradora, ya que como presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca es que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir.

Además, resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes inscritas. La oposición de otro colindante y del cotitular de las fincas 12.474, 12.537 y 12.653, sumada a que la descripción literaria de las fincas y la representación gráfica no se refieran básicamente a la misma porción de terreno, la existencia de una permuta verbal de determinados metros, existiendo por ello actos o negocios jurídicos no formalizados muestran indicios suficientes de que no resulta pacífica la representación gráfica aportada y la consecuente determinación de su cabida.

Dudas que quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, en especial de los historiales registrales y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Además de ello, el expreso reconocimiento de negocios verbales, que no han tenido un adecuado reflejo documental, pone de manifiesto la posibilidad de que con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y con ésta, la descripción literaria de la misma, se encubran negocios traslativos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Todo ello, además, considerando la doctrina que sobre el concepto de exceso de cabida ha mantenido tradicionalmente este Centro Directivo y a la que se ha hecho referencia ya en el fundamento tercero de esta resolución.

9. Respecto de las alegaciones formuladas relativas a la existencia de una posible doble inmatriculación, siquiera parcial, esta alegación es acogida por la registradora en su calificación, aludiendo a esta situación patológica del Registro. Ya este Centro Directivo tuvo ocasión de pronunciarse sobre el procedimiento para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, en Resolución de 21 de diciembre de 2015; conforme a ella, «el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, además de atribuir directamente al registrador la competencia para tramitar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, prevé que "si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la

coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes". Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva Ley, cuando el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, (...), puede, e incluso ha de interpretarse que debe, iniciar de oficio el expediente conforme al citado artículo, efectuando las notificaciones y extendiendo la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. De este modo, como señala tal precepto, si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada. Pero, si por el contrario alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. Y en tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el juez de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

La registradora, al emitir su nota de calificación, no manifiesta ningún juicio expreso sobre este particular, identificando las fincas afectadas por esta situación, ni iniciando, en consecuencia el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria conforme a la doctrina anteriormente expuesta.

Ahora bien, la alegación de la posible existencia de un supuesto de doble inmatriculación, siquiera parcial, y la estimación de tal alegación por el registrador para sustentar también en ésta sus dudas de identidad, no pueden ser tenidas en consideración respecto de las registrales 27.127, 27.128 y 27.129, por cuanto respecto de ellas, sus descripciones son totalmente coincidentes con la cabida que pretende inscribirse, lo que permitiría la inscripción de sus respectivas representaciones gráficas sin necesidad de la previa tramitación de un procedimiento específico para tal incorporación, tal y como se ha dicho en fundamentos anteriores. Además, de los datos del expediente resulta que dicha situación patológica, de existir, ya constaba tabularmente con anterioridad, de manera que la inscripción de la representación gráfica no afecta a la resolución de tal situación.

Esta circunstancia, unida a la ausencia de identificación por la registradora de las fincas afectadas por una posible doble inmatriculación, impide que, respecto de estas tres concretas fincas, puedan ser estimadas las dudas de identidad basadas en la existencia de un supuesto de doble o múltiple inmatriculación.

10. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir a la previsión que a este efecto se contiene en el artículo 199: «si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

Asimismo puede acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016, que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo

caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales 27.127, 27.128 y 27.129 del término de Infiesto y confirmarla en cuanto a las fincas 12.474, 12.537, 12.653 y 26.762, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 19 de diciembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.