

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6317 *Resolución de 23 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponteareas a inscribir una representación gráfica catastral y a rectificar la superficie de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. M. C., abogada, en nombre y representación de la Comunidad de Montes en Mano Común de A Ribeira, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ponteareas, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a inscribir una representación gráfica catastral y a rectificar la superficie de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 28 de julio de 2016 ante el notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo Fariña Domínguez, con el número 2.257 de protocolo, se solicitó la rectificación de cabida de la finca registral número 8.375 del término municipal de Creciente, y la inscripción de sus respectivas representaciones gráficas, tomadas de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. En concreto, de una cabida inscrita de 84 hectáreas, constando en la descripción registral la expropiación de una porción de 5.000 metros cuadrados, se pasa a una cabida de 602.734 metros cuadrados, en base a consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales de 19 parcelas que se incorporan al título.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ponteareas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ponteareas Calificada la escritura autorizada el 28 de julio de 2016 por el Notario de Punteareas, Don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, número 2257/2016 de protocolo, que fue presentada a las 12 horas del día 19 de octubre de 2017, bajo el asiento número 921 del Diario 79, siendo retirada el 9 de noviembre siguiente y aportándose nuevamente el 30 de noviembre último, resultan los siguientes hechos: I.—En la escritura que se califica se hacer constar una reducción de cabida en la finca registral 8.375 de Creciente. II.—Las descripciones catastrales aportadas no se corresponden con la realidad física de la finca, toda vez que existen enclaves no contiguos a la misma, como son las parcelas 572, 1005 y 1338. III.—En las parcelas 578, 1145 y 437 existen, según el Catastro, edificaciones cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Creciente y Unión Fenosa Distribución, S.A. y que, registralmente, no han sido excluidos de la finca inscrita. Estas circunstancias de hecho determinan una calificación negativa por los siguientes defectos subsanables y fundamentos de Derecho: 1.º- Los documentos de todas clases, susceptible de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en los mismos por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento para su ejecución. 2.º- Las certificaciones catastrales descriptivas aportadas no coinciden con la realidad física de la finca, por lo que sería necesario manifestar expresamente la falta de correspondencia y aportar una representación gráfica

georreferenciada alternativa, donde se aclare, además, la situación de las tres parcelas no colindantes, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. 3.º- Con la misma finalidad de lograr la adecuación a la realidad física de la finca, deberá procederse a la segregación de las construcciones identificadas con las parcelas catastrales 14, 15, 37, 33, 17 y 19 y a su transmisión al Ayuntamiento de Creciente y Unión Fenosa Distribución, S.A. Artículo 199 de la Ley Hipotecaria. “1. 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. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el ‘Boletín Oficial del Estado’, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. 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. 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. En los demás casos, y 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. 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. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica

alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro”. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la presente nota de calificación (...) Punteareas, a 26 de diciembre de 2017 La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Ana Isabel Rodríguez Parada».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. M. C., abogada, en nombre y representación de la Comunidad de Montes en Mano Común de A Ribeira, interpuso recurso el día 26 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Alegaciones Primero.–(...) Considera esta parte, que la calificación de la Sra. Registradora de la propiedad es errónea y contraria a derecho, y ello dicho con el mayor de los respetos y en términos de estricta defensa, tal y como seguidamente se pasa a exponer. Segunda.–Así en primer lugar, por lo que respecta al primero de los motivos esgrimidos para la denegación de la inscripción, relativo a que la descripción física de la finca no se corresponde con las descripciones catastrales, al existir enclaves no continuos como las parcelas 572, 1005 y 1338, el artículo 8.2 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción en una misma finca de: “Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí”. En el mismo sentido el artículo 44 del Reglamento Hipotecario. Pues bien, la finca cuya reducción de cabida se pretendía inscribir está compuesta por Montes en Mano Común titularidad de la Comunidad de Montes de la parroquia de A Ribeira (Crecente), montes que conforman en su conjunto una explotación forestal única, bajo una misma gestión económica y con una misma finalidad, y ello a pesar de estar situados algunos en enclaves diferentes. Ya la propia descripción registral cuya subsanación se pretende habla de “Monte Chan de Rivera y otros (...)”. La conexión funcional existente entre dichas parcelas catastrales (parcelas 572, 1005 y 1338) se pone de manifiesto, además, por el hecho de que se trata de Montes en Mano Común de naturaleza pública, con un destino común y público que no es otro, que la explotación forestal de la que es titular la “Comunidad de Montes de A Ribeira”. Conexión funcional que se desprende del propio contenido del artículo 20 de la Ley de montes de Galicia.– En virtud de todo lo expuesto, procede considerar que dichas parcelas catastradas a nombre de la Comunidad de Montes forman parte de la finca registral 8375 y por tanto, deben ser incluidas y consideradas en la descripción gráfica de la misma. Tercera.–El segundo de los motivos por el que la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Punteareas califica negativamente la escritura cuya inscripción se pretendía, consiste en que sobre las parcelas catastrales 578, 1145 y 437, las cuales forman parte de la descripción gráfica de la finca registral 8375, existen según el catastro, una serie de edificaciones cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Creciente y Unión Fenosa Distribución, S.A. Dichas edificaciones no constan registralmente y no han sido excluidas de la finca inscrita, por lo que insta la Sra. Registradora a esta parte, segregar las construcciones existentes, identificadas como parcelas catastrales 14, 15, 37, 33, 17, 19 y a transmitir las al Ayuntamiento de Creciente y Unión Fenosa, y ello con la finalidad de lograr la adecuación a la realidad física de la finca. Pues bien, esta parte no puede más que discrepar con el argumento esgrimido por la Sra. Registradora para la denegación de la inscripción en este caso, así como con las condiciones exigidas para la subsanación de la escritura. Discrepa esta parte en primer lugar, pues las parcelas catastrales sobre las que constan construidas esas edificaciones, las parcelas 578, 1145 y 437, constan catastradas a nombre de la Comunidad de Montes Vecinos de A Ribeira (hecho comprobado por el Registro de la Propiedad), evidenciando dicha titularidad catastral y registral que el suelo en el que se asientan las referidas edificaciones es propiedad de la Comunidad de Montes Vecinos de A Ribeira. La coincidente titularidad a

nombre de la Comunidad De Montes de A Ribeira (Vecinos de A Ribeira) de las parcelas 578, 1145 y 437 y la finca registral 8375, pone de manifiesto la coincidencia plena existente entre la titularidad base grafica catastral aportada y la titularidad registral, es decir, la coincidencia entre la titularidad física de la finca y la titularidad registral de la misma, existiendo nada más que discrepancia en la cabida por el exceso de la misma inscrito. Además, la base gráfica catastral aportada no coincide con ninguna otra base gráfica inscrita. No constan tampoco otras parcelas catastradas a nombre de la Comunidad de Montes de A Ribeira (Crecente), ni constan tampoco otras fincas inscritas en ese Registro a nombre de la misma, es por ello que, es clara y no genera duda alguna, la correspondencia existente entre la base grafica catastral aportada y la finca cuya descripción catastral se pretende. De ello se pone de manifiesto, que las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas para justificar el exceso de cabida de la finca inscrita, se corresponde con la realidad física de la misma procediendo por tanto su inscripción. La existencia sobre el suelo titularidad de la Comunidad de Montes de A Ribeira e inscrito a nombre de la misma, de edificaciones catastradas (que no inscritas en ese registro) a nombre del Concello de Crecente y de Unión Fenosa, no es suficiente, para dudar de la titularidad del suelo sobre el que se asientan las mismas, suelo inscrito y catastrado a nombre de la Comunidad de Montes. El artículo 202 de la LH establece la inscripción potestativa de las edificaciones existentes sobre el terreno.– Es importante destacar también, que la finca cuyo exceso de cabida se pretende inscribir es una finca inscrita, al contrario que las edificaciones existentes sobre la misma (no consta inscripción registral coincidente a nombre del Ayuntamiento o de Unión Fenosa); y que el exceso de cabida que se pretende inscribir no afecta ni física ni jurídicamente a las referidas edificaciones. Por el contrario, el exceso de cabida cuya inscripción se pretende, contribuye a una mejor adecuación de la realidad registral a la realidad física de la finca, facilitando la inscripción de actos futuros tales como posteriores segregaciones, declaraciones de obra nueva (...), imposibles de inscribir actualmente debido al exceso de cabida inscrito. Cuestión distinta sería que esta parte pretendiese la declaración de obra nueva e inscripción de las edificaciones existentes sobre el terreno.– En opinión de esta parte, la inscripción de dichas construcciones, o de los derechos reales que gravan la finca registral 8375, o la futura segregación de porciones de terreno, podrán en todo caso, ser objeto de actos inscribibles independientes y potestativos.–Por otro lado, se debe poner de manifiesto también, que la finca registral 8.375, que está conformada por las parcelas catastrales relacionadas en el acta de notoriedad y constancia cuya inscripción se pretende, es terreno Público o de domino público, tal y como viene definiendo la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes en los artículos 11 y 12, así como en la definición dada por la Ley de Montes de Galicia en su artículo 15, titularidad pública que les otorga el carácter de bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables. No resulta procedente y carece de amparo legal alguno en nuestro ordenamiento jurídico, dicho ello con el mayor de los respetos, que se condicione la calificación positiva de la escritura a la segregación de las edificaciones y a su transmisión a Unión Fenosa y al Concello de Crecente, pues, dichos actos traslativos serían potestativos y sometidos a la autonomía de la voluntad, siendo en todo caso a dichos organismos, a los que correspondería la expropiación de la superficie ilegítimamente ocupada. Se obvia en la calificación impugnada también, que el exceso de cabida cuya inscripción se pretende fue publicado en el Boletín Oficial del Estado, sin que ninguno de dichos organismos afectados hubiese opuesto excepción alguna a la reducción de cabida interesada.–No se tiene en cuenta tampoco por la Sra. Registradora en su calificación, lo dispuesto el artículo 201.1.c) de la LH, relativo al expediente para la rectificación de la inscripción, artículo que excluye el llamamiento de titulares de derechos reales no inscritos, como sería el caso, llamamiento que sí es obligado en los expedientes de inmatriculación. La exclusión de los titulares de derechos reales no inscritos tiene su fundamento, en que la rectificación que se pretende es de una finca ya inscrita, lo que ocurre en el supuesto que nos ocupa, disponiendo los titulares de derechos reales no inscritos de un cauce específico para la inscripción.–Por último, sería

de aplicación también lo dispuesto en el artículo 358 del Código Civil, según el cual “Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes”. Así mismo el artículo 361 dispone que “El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, fa renta correspondiente.” En este caso, procedería que tanto el Concello de Crecente, como Unión Fenosa instasen el correspondiente procedimiento expropiatorio. Cuarta.—Con carácter subsidiario, y aun cuando esta parte entiende que procede la inscripción del título presentado, teniendo dudas la Sra. Registradora sobre la coincidencia total o parcial con otras fincas inscritas o con dominio público, con carácter previo a la calificación, procedería la aplicación del trámite previsto en el artículo 203 de la LH, esto es, procedería comunicar al Ayuntamiento de Crecente y a Unión Fenosa las circunstancias de la inscripción, a fin de que hicieran valer lo que su derecho conviniese o remitiesen informe sobre la descripción gráfica pretendida. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.—(...) IV.—En cuanto al fondo resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 8, 199, 201, 202 y 203 de la Ley Hipotecaria. Es de aplicación así mismo, en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes en los artículos 11 y 12, así como lo dispuesto en Ley de Montes de Galicia en sus artículos 15 y 20. También lo dispuesto en los artículos 358 y siguientes del Código Civil».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo Fariña Domínguez, como autorizante del título calificado, formuló escrito de alegaciones, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en los siguientes términos: «A la luz de la escritura de acta de notoriedad y constancia de exceso de cabida autorizada por mí el 28 de julio de 2016, número 2257 de mi protocolo, y puesto que en la escritura de referencia he formulado juicio de notoriedad sobre todos los extremos de la misma, no me queda más que defender la viabilidad jurídica de la escritura citada y su aptitud para conseguir el fin de la inscripción pretendida por la recurrente, haciendo propios los argumentos jurídicos manejados en el recurso gubernativo ya que estoy plenamente de acuerdo con los mismos».

V

La registradora de la Propiedad de Ponteareas emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 44 del Reglamento Hipotecario; 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 3 de enero de 2006, 12 de septiembre de 2009, 27 de febrero de 2012, 14 de mayo de 2013, 17 de octubre de 2014, 30 de enero, 17 de julio, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 14 de noviembre y 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero, 3 de abril, 27 de julio y 11 de diciembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de cabida de una finca por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, consistente en la reducción de la

superficie inscrita, con base en la descripción catastral resultante de consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales incorporadas al título.

La registradora advierte la existencia de una serie de parcelas que no son contiguas al denominado Monte Chan de Ribeira, que según el interesado integra la finca registral, y que aparecen en otras parcelas ciertas construcciones y edificaciones que constan catastradas a favor de entidades distintas del titular registral. En consecuencia opone como defectos que impiden la inscripción que las consultas catastrales no coinciden con la realidad física de la finca, debiendo aclararse la situación de las tres parcelas no colindantes, para lo que considera preciso aportar representación gráfica alternativa; y, con la misma finalidad de lograr la concordancia entre Registro y realidad física, considera que debe procederse a la segregación de las construcciones que constan catastradas a favor de distintas entidades y su posterior transmisión a éstas.

La recurrente alega, en cuanto al primero de los defectos señalados, que la circunstancia de existir enclaves no contiguos se debe a que se trata de una unidad orgánica de explotación; y respecto del segundo de los defectos advertidos por la registradora en su nota de calificación, que en todo caso el suelo sobre el que se asientan las edificaciones consta catastrado a favor de la Comunidad de Montes de A Ribeira y que su existencia no es suficiente para dudar de la titularidad del suelo sobre el que se asientan, siendo la declaración de obra nueva de tales edificaciones, la segregación, en su caso, del suelo sobre el que se asientan y su posterior transmisión, actos potestativos y de inscripción voluntaria e independiente de la rectificación de cabida pretendida, pudiendo la entidades a cuyo favor constan catastradas tales edificaciones acudir al correspondiente instituto expropiatorio para lograr la titularidad de las edificaciones citadas.

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 con su naturaleza y alcance, y con base en 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).

En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, respecto de la registral 8.375 de Creciente, una disminución de su cabida de 237.266 metros cuadrados, conforme a 18 parcelas catastrales, no lindando alguna de estas parcelas entre sí. Dada la magnitud de la disminución de superficie, debe advertirse, como ya se ha indicado en otras ocasiones por esta Dirección General, que resultaría más adecuado el procedimiento previsto en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, dado que permite practicar por el notario las diligencias que se estimen oportunas para disipar dudas de identidad que puedan surgir por este motivo.

De otra parte, debe aclararse que como señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa», requisito de aportación que es reiterado por el artículo 199 de la misma ley. En el caso de este expediente, al título inscribible se acompañan 18 consultas catastrales que no tienen el valor de certificación, si bien como ha reiterado esta Dirección General (por todas, Resolución 17 de julio de 2015), el registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016).

5. Entrando a valorar los argumentos utilizados por el recurrente en su escrito de recurso, debe recordarse que como señala el artículo 44 del Reglamento Hipotecario «se inscribirán bajo un sólo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca con arreglo al artículo 8 de la Ley y para los efectos que el mismo expresa, siempre que pertenezca a un solo dueño o a varios pro indiviso: (...) Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como las explotaciones familiares agrarias».

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013) la formación de una finca registral discontinua exige, además del otorgamiento de la escritura de agrupación, otros requisitos, no siendo suficiente la mera voluntad del propietario sin base alguna objetiva para que se constituya una unidad de finca. Al propio tiempo, para la formación de finca registral discontinua se exige que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio con la misma de carácter permanente por razón de la propiedad y no por ejemplo, por un arrendamiento tan solo. O caso de no poderse hablar de porción principal y dependiente, que las dos porciones se encuentren en situación objetiva de mutua dependencia o servicio común de fincas resultantes de la titularidad de la propiedad y no de un mero arrendamiento u otro contrato. Por tanto, conforme a lo previsto en el artículo 44 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina expuesta, no puede considerarse suficiente describir una unidad de explotación como una mera adición de parcelas (cfr. Resolución de 11 de diciembre de 2017).

En el caso de este expediente dicha unidad de explotación no se encuentra inscrita anteriormente, pormenorizando los detalles de la misma (más allá de la imprecisa expresión de describirse la finca como «Monte Chan de Rivera y otros») y sin fijar unos linderos para las eventuales porciones discontinuas que integrarían una supuesta unidad orgánica de explotación. Ello sin perjuicio de que de las consultas catastrales incorporadas a la escritura resulta de forma clara la relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales, por acreditarse objetivamente que están en una situación de dependencia o servicio entre ellas de carácter permanente por razón de la propiedad, esto es, que a través de ellos, se pueda realizar la apreciación de la existencia de una unidad orgánica y funcional de explotación. Así, de las referidas consultas catastrales resulta que todas las parcelas que supuestamente integran la finca están destinadas a un uso agrario (pinar maderable y forestal, en alguno de los casos), su cercanía y el hallarse comunicadas algunas de estas parcelas a través de un camino, elementos que objetivamente revelan que es útil, factible y recomendable la unidad orgánica de explotación agrícola de ambas fincas por lo que pueden formar una unidad funcional de explotación (cfr. Resolución de 14 de mayo de 2013).

Ahora bien, admitir que teóricamente la finca en cuestión puede constituir una unidad orgánica de explotación no debe llevar, sin más, a la estimación del recurso en cuanto al defecto advertido en primer lugar, pues, como ya se ha dicho, de la descripción registral de la finca que resulta de su historial, no consta referencia alguna a tratarse de una unidad orgánica de explotación, constituida por porciones no colindantes entre sí, pero, además, tal cuestión se plantea por el recurrente únicamente en el escrito de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), sin que ni siquiera figure en el título la circunstancia de que la finca se configure como discontinua y como unidad de explotación.

Sin embargo, de las representaciones gráficas que pretenden inscribirse resulta ahora que las parcelas 572 y 1005 del polígono 49 y la parcela 1338 del polígono 17 no son contiguas al resto de finca, y que sus linderos, todos ellos fijos, no concuerdan con los que resultan de la confrontación de la cartografía catastral tomada de la Sede Electrónica del Catastro.

Aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca 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.

Todo ello, lleva a tomar en consideración las dudas de la registradora, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca

en el Registro, en el título y la que resulta de las representaciones gráficas aportadas y de la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro, por lo que el recurso debe ser desestimado en cuanto a este punto.

6. El segundo de los defectos advertidos en la nota de calificación se refiere a la existencia de construcciones catastradas a favor de entidades distintas de la Comunidad de Montes de la Parroquia de A Ribeira y a la necesidad de proceder a la segregación de tales construcciones y posterior transmisión a las entidades a cuyo favor constan catastradas.

No constando en la descripción registral de la finca la existencia de enclavados y constando catastradas las construcciones y el suelo sobre el que se asientan a favor de entidades distintas de la Comunidad de Montes de A Ribeira, la incorporación al folio real de la representación gráfica catastral pretendida supondría la rectificación de la descripción literaria (cfr. párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) para ajustarla a tal representación gráfica, lo que conllevaría introducir tales enclavados en la descripción, omitiendo el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria necesarias para tal configuración física y jurídica de las fincas y parcelas objeto de este expediente, lo cual proscribía expresamente la normativa hipotecaria que regula la inscripción de representaciones gráficas (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), además de infringir el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) [cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016], pudiendo suponer además un supuesto de desinmatriculación si la inscripción de la representación gráfica georreferenciada no va acompañada de la correlativa inmatriculación de la superficie correspondiente a las fincas enclavadas (cfr. Resolución de 12 de septiembre de 2009). Por ello, quedan también justificadas en este punto las dudas expresadas en la calificación impugnada.

Sin que por otra parte puedan ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe en defensa de la nota, pues es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 23 de abril de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.