

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 875** *Resolución de 4 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 3 de mayo de 2019 ante el notario de Hoyos, don Carlos Arriola Garrote, con el número 285 de protocolo, los titulares de la finca registral número 7.356 del término de Cilleros requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluyó mediante acta autorizada por el mismo notario el día 5 de agosto de 2019, con el número 473 de protocolo.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

#### Hechos:

Con fecha 21 de Agosto de 2.019, a las 12:48 h., se presenta en el Registro copia autorizada de acta conclusión de expediente de rectificación art. 201 LH, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, con el número 473 de protocolo, y que causa el asiento 177 del diario 63.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes

#### Fundamentos de Derecho:

Se suspende la práctica del asiento, al existir dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, tal y como ya se advirtió en la certificación expedida tras el acta inicial, existiendo una falta de correspondencia entre la representación gráfica aportada (base de la rectificación pretendida) y la finca registral inscrita, no pareciendo que ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio habiéndose comprobado alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, según resulta de la consulta de antecedentes de la parcela en la

cartografía catastral, a través de la Sede Electrónica del Catastro, que refleja claramente cómo la parcela catastral que pretende servir de base a la rectificación es resultado de la unión de dos parcelas catastrales que, a fecha de 6-XI-2003, eran independientes entre sí y cuyas respectivas superficies (a saber, 27 m<sup>2</sup> y 52 m<sup>2</sup>) se solapan completamente con la parcela objeto de este expediente, reflejándose un claro cambio perimetral del contorno del inmueble, resultando no incontrovertido, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, siendo el cauce apropiado la previa inmatriculación de esta última y su posterior agrupación a la registral preexistente, existiendo dudas de la posible existencia de algún negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria no formalizado debidamente ni inscrito en el Registro.

A mayores, tales dudas se refuerzan por el hecho de pretenderse un exceso superior al 100%, pasando de 40 m<sup>2</sup> a 82 m<sup>2</sup>, lo cual, no siendo determinante, sí ayuda a la formación de la duda ante la magnitud del exceso.

Igualmente, la identidad de una finca registral con una parcela catastral no puede justificarse en base a un certificado municipal que así lo afirme, ya que no compete al Ayuntamiento tal identificación, más allá de certificar todo lo relativo a las alteraciones en el nombre de la calle o en el número de policía, correspondiendo al registrador calificar la identidad de la representación gráfica aportada con la finca registral; finalmente, la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terrenos no documentadas.

Arts. 18 LH, 98 RH, 199 LH, 201 LH, 45 T.R.L.C., 437 RH y doctrina DGRN (por todas, R. 26-VI-19).

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación, (...)

Hoyos, a 29 de Agosto de 2.019 El Registrador Interino (firma ilegible). Fdo. Alfonso López Villarroel».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 6 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos: con fecha tres de mayo de dos mil diecinueve autoricé acta de requerimiento para inicio de expediente de rectificación de finca urbana del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, rogada por Don A. A. R. C., Don A. R. C., Don F. J. R. C., Doña M. J. R. C., Don A. R. G., Don C. R. C., Doña F. C. S., Doña C. C. S. y Doña A. C. S., como titulares del pleno dominio de la finca interesada, número 7356 de Cilleros, con el número doscientos ochenta y cinco (285) de mi protocolo.

Presentada copia auténtica de dicha acta, el día diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, junto con solicitud de extender la anotación preventiva a que se refiere el artículo 203, por remisión del 201, de la Ley hipotecaria, el registrador emitió certificación y extendió la anotación preventiva solicitadas (esta última, con la trascendencia que ahora se verá), afirmando en aquella lo constante en su punto decimoctavo, que omito para evitar reiteraciones innecesarias. Procede examinar su contenido, con carácter previo al de la propia nota de suspensión, por la importancia de lo alegado por el funcionario calificador en cada uno de los dos trámites preclusivos del expediente, a efectos de analizar si ha cumplido con lo que le compete en cada momento.

En lo redactado en tal apartado de la certificación, afirma que existe, a fecha "determinada", que calla, "superficies solapadas con otras referencias catastrales", es

decir, atendiendo al plural, dos o más superficies solapadas con dos o más referencias catastrales, ninguna de las cuales concreta: tampoco aclara qué fincas determinadas y previas son objeto de supuesta operación hipotecaria alguna, ni fecha tampoco de alteración, ni en el registro sustantivo ni en el administrativo, ni más justificación que la genérica de “consulta de los antecedentes de la parcela catastral que sirve de base a la operación a la rectificación descriptiva (¿cuáles antecedentes? ¿de qué fecha?); y, asimismo, afirma que “tampoco resulta incontrovertido ni indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral (¿a qué parte de dicha “realidad física exterior” está aludiendo? (prescindiendo de la “interior”, ajena a este expediente registral, obviamente); ¿por dónde, a qué lindero concreto se está refiriendo?. Más allá de la apuntada diferencia porcentual, en nada concreta la fundamentación de las dudas, con reconocimiento expreso por el propio funcionario calificador de la ausencia de trascendencia de dicha diferencia cuantitativa, en si misma considerada). Las advertencias son, como resulta del propio texto de la certificación registral, un modelo de impresión [sic] e inconcreción, todo lo contrario a lo exigido por el Centro directivo a la hora de fundamentar las dudas sobre identidad de finca u otras que impidan tramitar lo previsto en el artículo 201 de la mentada ley. Así, en las Resoluciones 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, 21 de abril de 2016 y 20 de diciembre de 2016

Concretamente, en esta última consta:

“En cuanto a la posible coincidencia con otras fincas ya inscritas y la amenaza de doble inmatriculación, lo cierto es que la calificación del registrador carece de motivación alguna sobre tal extremo, ya que no se hace referencia a cuáles puedan ser tales fincas afectadas, en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.) llevan a tal conclusión.”

Y todo ello, con evidente desprecio del trámite establecido en la misma Ley Hipotecaria. Concretamente, es el artículo 203 de la Ley tabular, por envío del 201, el que contempla la expedición de la certificación, y la extensión de la anotación preventiva solicitadas sólo en caso de que se cumpla lo ahí exigido, “mutatis mutandi”, pues aquí se trata de rectificación de finca ya inscrita. Dice la Ley:

“Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.” (...).

En el caso que nos ocupa, extendida la anotación preventiva, ex artículo 1.3 de la LH, no cabe recurso gubernativo contra la misma, generando la indefensión de quien no puede sino proseguir, “a ciegas” la tramitación de un expediente que se ha encaminado al margen de la normativa de aplicación, prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido, a la vista, tanto del contenido de la certificación inicial, como de la posterior calificación ahora recurrida.

Y es que el momento oportuno en el expediente para expresar las dudas, y además, de manera concreta y con el detalle suficiente que permita al administrado defender su derecho, es el de la solicitud de la certificación de dominio y cargas, denegando en caso de duda verdaderamente fundada, el asiento de anotación preventiva solicitado, conforme resulta del artículo 203, regla tercera antes citado (y regla cuarta, “sensu contrario”). Así se ha pronunciado el Centro Directivo en varias ocasiones, de las que merece la pena destacar, tanto por su claridad, como por el hecho de resolverse tras la entrada en vigor de la reforma de 2015, y analizando una calificación del mismo registrador, la antes citada de 20 de diciembre de 2016:

“5. En cuanto a la cuestión que plantea el recurrente relativa al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que ‘el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita’ y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que ‘el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral, b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna, c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones’.

Se hace preciso, por tanto, coherente el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación.” (...).

Resulta, pues, que la fundamentación de las dudas, palmariamente insuficiente por vaga e inconcreta, debió realizarla el registrador, con la mínima y debida precisión y detalle, al expedir la certificación, para luego añadir aquello que resultase de la

tramitación del mismo expediente. Pero el funcionario calificador no ha respetado ninguna de ambas reglas:

Ni justificó sus dudas, en los términos que exige la DGRN, que por otra parte son los mínimos esenciales para poder ejercer el derecho fundamental (artículo 24 de la Constitución) a la defensa frente a la calificación, como ha quedado sentado, simplemente analizando el punto decimoctavo de la certificación;

Ni aporta nada nuevo en la calificación del acta de conclusión que no tuviera a la vista a la hora del inicio del trámite, más allá de insistir, con la misma vaguedad, en el supuesto solapamiento de fincas colindantes (¿cuáles?) con una novedad, ausente en la certificación, y que en ningún modo resulta de actuación alguna en el transcurso del expediente notarial: la fecha de un antecedente catastral (06-XI-2003) conforme al cual había dos parcelas (ahora sí especifica cuántas, pero no cuáles) preexistentes en el catastro como independientes, de 27 y 52 metros cuadrados (dato también oculto en la certificación), sin que ni siquiera se las identifique con su propia referencia o, al menos, ubicación en el callejero. Nada de esto se advirtió en la certificación, donde se hablaba de “superficies solapadas con otras referencias catastrales” sin más aclaración. Ahora, también a destiempo, añade, como pretendida fundamentación de sus dudas, “... encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, siendo el cauce apropiado la previa inmatriculación de esta última y su posterior agrupación a la registral preexistente...”. En absoluto consecuencia de lo tramitado en la fase notarial del expediente, sino ocultado en el momento procedimental oportuno y expuesto ahora, de manera totalmente extemporánea.

La improcedencia de la extensión de la anotación preventiva, existiendo “dudas fundadas”, resulta del propio texto citado del artículo 203, reglas tercera y cuarta, además de lo absurdo de practicar el asiento, con una certificación redactada en unos términos que obligan, para recurrir lo argumentado, a continuar el expediente hasta el final, contra lo exigido por el Centro Directivo, lo que, junto a la propia imprecisión en la fundamentación de las dudas, cercena gravemente el derecho de defensa del administrado.

Respecto a la pertinencia de la certificación municipal, en aplicación del artículo 437 del Reglamento hipotecario, olvida el registrador la necesidad de su aportación habida cuenta del cambio de número de la calle, precisamente pasando del número 18 al 16, lo cual sólo puede acreditarse por este medio, conforme al artículo por mí citado. Y ello, sin perjuicio de la correspondencia apuntada que, en tantas otras ocasiones no sólo se valora, sino incluso se aduce, cuando falta, como fundamento para las dudas de identidad del registrador.

Finalmente, y en cuanto a lo ahora expuesto, con escasa claridad, por el registrador, que sigue sin reproducir las concretas referencias catastrales, en las que apoya sus pretendidas dudas, baste recordar que la coordinación con el catastro no es sino de fechas muy recientes, pues estaba casi ausente por completo hasta 1996, con la aprobación de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a efectos de coordinación con el registro de la propiedad, en especial en cuanto a inmatriculación de fincas. Hasta entonces, los predios ahí registrados fueron objeto de múltiples modificaciones, tanto en un sentido de aumento o agrupación, como disminución o división, de las fincas amillaradas, con el escaso rigor que tenían las modificaciones llevadas a cabo, basadas frecuentemente en las manifestaciones verbales hechas por los vecinos ante los empleados de dicha oficina, en su recorrido por los pueblos. De ahí que sea fácilmente entendible que, en la fecha citada, por primera vez por el registrador, en su nota de calificación (06-XI- 2003), bien pudiera haberse rectificado, mediante vuelta a la situación (real) anterior, o corrigiendo una previa y ficticia división que obedeciera a un dato mal incluido, tal vez por pretéritas divisiones de solares las cuales nunca existieron más que sobre el papel, en el amillaramiento; o cohonestando, con la realidad, un dato equivocado, dolosa o culposamente aportado por algún vecino, con o sin interés legítimo».

## IV

El registrador de la Propiedad interino de Hoyos emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril de 2016, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 1 de agosto de 2018 y 26 de junio de 2019.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente, las cuales se advirtieron en la certificación expedida tras el acta inicial. Tales dudas, se basan en que falta correspondencia a juicio del registrador entre la finca registral y la representación gráfica aportada, al haberse comprobado en consulta de antecedentes de la parcela en la cartografía catastral la existencia de alteraciones sobre la realidad física exterior que se pretende acotar con la nueva descripción, en particular, que la parcela catastral que pretende servir de base a la rectificación es resultado de la unión de dos parcelas catastrales independientes, reflejándose un claro cambio perimetral del contorno del inmueble, resultando no incontrovertido, que no se trate de rectificar un erróneo dato registral, sino encubrir el intento de aplicar al folio registral una nueva realidad física añadiendo a la originaria finca registral una superficie colindante adicional. A lo que añade la circunstancia de pretenderse un exceso superior al 100%, pasando de 40 metros cuadrados a 82 metros cuadrados, lo cual, no siendo determinante, sí ayuda a la formación de la duda ante la magnitud del exceso. Asimismo, añade que el certificado municipal no es hábil para acreditar la identidad de una finca registral con su representación gráfica catastral; y que la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terrenos no documentadas.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que las dudas expresadas por el registrador no están suficientemente fundamentadas al no concretar las fincas colindantes que puedan verse afectadas; que en la calificación emitida a la conclusión del expediente se añaden algunos datos que no figuraban en la certificación; que al haberse apreciado dudas de identidad en la certificación no debió practicarse la anotación preventiva; que la certificación municipal aportada es pertinente para acreditar el cambio de numeración de la calle; y que la alteración catastral a que se refiere la calificación podría deberse a que «bien pudiera haberse rectificado, mediante vuelta a la situación (real) anterior, o corrigiendo una previa y ficticia división que obedeciera a un dato mal incluido, tal vez por pretéritas divisiones de solares las cuales nunca existieron más que sobre el papel, en el amillaramiento; o cohonestando, con la realidad, un dato equivocado, dolosa o culposamente aportado por algún vecino, con o sin interés legítimo».

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

- Se pretende la rectificación de superficie de la finca registral 7.356 de Cilleros, que consta inscrita con una superficie de 40 metros cuadrados.
- Según la representación gráfica catastral que se incorpora al acta, la nueva superficie de la finca es de 82 metros cuadrados.
- Se acompaña al acta inicial un certificado municipal del que resulta que «el inmueble situado, según escritura notarial, en calle (...) de Cilleros (Cáceres), número

(...), finca registral 7356, figura catastrada con el número (...) de dicha calle, con la referencia catastral 8427581PE8482N0001ZU».

– De los antecedentes catastrales de la citada parcela catastral resulta que la misma estaba formada por parcelas catastrales de 27 y 52 metros cuadrados respectivamente.

2. Respecto de la constancia registral del exceso de cabida se ha pronunciado en numerosas ocasiones este Centro Directivo, atendiendo a su naturaleza y alcance, mediante aquél expediente 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, entre otras muchas, 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.

3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación 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). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, 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 (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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-. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

4. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Así sucede en el caso de este expediente en el que en la certificación ya se advirtieron las dudas de identidad que motivan este recurso.

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En el caso de este recurso el notario recurrente alega que la calificación ahora recurrida, emitida a la conclusión del expediente, se añadieron datos (como la fecha de los antecedentes catastrales consultados o el número de parcelas y su superficie) que no figuraban en la manifestación de las dudas de identidad al tiempo de expedir la certificación al comienzo del expediente.

Sin embargo, tales alegaciones no pueden ser estimadas. Debe considerarse que el notario, a través de una simple consulta a la Sede Electrónica del Catastro, tiene acceso a dichos antecedentes catastrales a los que se refiere la certificación expedida, pudiendo fácilmente conocerlos a los efectos de poder practicar las diligencias oportunas dirigidas a resolver en el acta la cuestión planteada en la certificación. A pesar de ello, en el caso de este recurso, las dudas de identidad motivadas por alteraciones catastrales expresadas con toda claridad en la certificación no fueron siquiera referidas en ningún punto del acta, en cuya tramitación no se mencionan ni, en consecuencia, se realiza ninguna actuación relativa a dichas dudas. Al contrario, consta en el acta que «de dicha certificación no resulta obstáculo alguno para la continuidad en la tramitación del expediente».

En cuanto a la alegación que señala la improcedencia de la práctica de la anotación preventiva, cabe indicar que, dado que este Centro Directivo ha reiterado la posibilidad de continuar el expediente pese a haberse señalado dudas de identidad en la certificación inicial (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2017), ello posibilita igualmente la práctica de tal anotación a los efectos de dar publicidad registral a la pendencia del mismo. Únicamente en los supuestos en los que el registrador deniegue la expedición de la certificación por entender que no es posible la continuación del procedimiento (por ejemplo, cuando en el supuesto de inmatriculación exista la certeza



de que la finca se encuentra inscrita), procederá asimismo la denegación de la práctica de la anotación.

5. Centrándonos en 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, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica del Catastro, unido a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria.

Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador. Esto no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

No obstante, también se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

Sin embargo, ello no sucede en el caso que nos ocupa, ya que las evidencias puestas de manifiesto en la calificación no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan los trámites de notificación previstos en el artículo 203 en relación con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sin que se añada prueba, averiguación o dato objetivo alguno.

Así, en primer lugar, de la documentación presentada no resulta diligencia ni prueba alguna que acredite la existencia de errores en la medición originaria de la finca, dando lugar a una diferencia superficial desproporcionada, según se advierte en la certificación.

En segundo lugar, como se ha indicado en el anterior fundamento, tampoco se hace referencia a los antecedentes catastrales de los que resulta la existencia de dos parcelas catastrales que se han agrupado, poniendo de manifiesto una alteración de la realidad física, sin que haya quedado acreditado que la diferencia de superficie ya estuviera incluida en la finca registral, descartando la adición de terreno colindante.

Por último, como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 26 de junio de 2019), si bien la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos; ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas.

En cuanto a las alegaciones del notario, cabe señalar que la relativa a la falta de concreción de las fincas colindantes que puedan verse afectadas no encaja en el supuesto que nos ocupa ya que la cuestión no es que se afecte o invada un colindante inscrito, sino que encubra una operación de agregación o agrupación de terreno colindante no inmatriculado.

En cuanto al informe municipal, el mismo ya se tuvo a la vista al tiempo de expedir la certificación en la que se advierten las dudas, y si bien es el documento idóneo para acreditar el cambio de numeración de la calle o incluso la localización catastral de la

finca, no puede acreditar la correspondencia de la representación gráfica con la finca registral.

Por otra parte, no alteran las anteriores conclusiones las manifestaciones sobre las causas que pudieron originar la alteración catastral que se vierten en el escrito de recurso. En primer lugar, porque el objeto de recurso está limitado a la documentación que el registrador tuvo a la vista para emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). Y, en segundo lugar, porque dichas manifestaciones no pasan de ser meras suposiciones o conjeturas que carecen de apoyo documental alguno.

Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de diciembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.