

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9212 *Resolución de 16 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guíxols, por la que se suspende la inscripción de 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 doña M. T. S. R., contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guíxols, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, por la que se suspende la inscripción de 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 en Sant Feliu de Guíxols el día 20 de diciembre de 2018, ante el notario don Pablo Vázquez Moral, número 1423 de protocolo, los titulares de la finca registral 943 del término de Castell-Platja d'Aro requieren el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluye mediante acta autorizada por el mismo notario el día 7 de junio de 2019, número 598 de protocolo.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, sobre la base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: I.–A las 12:31:25 del 13 de noviembre de 2019, retirado y reingresado el 24 de enero de 2020, y con asiento número 1753 del diario 59, fue presentada en este Registro de la Propiedad, copia electrónica del Acta Final del Expediente para concordar el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral (art. 201 de la Ley Hipotecaria), autorizada por Don Pablo Vázquez Moral el día siete de junio de dos mil diecinueve, número 598 de protocolo, en la que: por requerimiento de Doña M. T. S. R., y conforme a los art. 201 y 203 L.H. se da por finalizado el expediente notarial destinado a concordar la realidad física y extrarregistral con el Registro de la Propiedad de la finca registral 943, inscrita al folio 31, del tomo 2628 del archivo, libro 246 de Castell-Platja d'Aro, y en consecuencia se practica la rectificación de superficie y linderos de la calendada finca, solicitándose la inscripción de un exceso de cabida de 47.927,15 metros cuadrados sobre la misma. II.–A partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la modificación de entidades hipotecarias que impliquen una reordenación de los terrenos es una operación en la que la inscripción de la representación gráfica es obligatoria, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria. III.–En la relacionada escritura, la diferencia de superficie se acredita mediante representación gráfica georreferenciada alternativa, según informe de validación gráfica frente a parcelario catastral solicitado por el Arquitecto I. H. J., del que resultan las coordenadas georreferenciadas de los vértices

de la finca, y que el Notario autorizante de la que precede ha notificado telemáticamente al catastro, conforme al artículo 18.2.c) párrafo segundo de la Ley del Catastro Inmobiliario, por remisión del art. 201 de la Ley Hipotecaria, por lo que la representación gráfica que se pretende inscribir resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña, de la que resulta una superficie de 113.307 metros cuadrados, en lugar de los 65.379,85 metros cuadrados que figuran en el Registro. IV.–La finca registral número 943 de Castell-Platja d'Aro objeto del expediente, figura inscrita inicialmente en el Registro de la Propiedad con una superficie de 91.872 metros cuadrados, y después de practicarse varias segregaciones sobre la misma, queda una superficie resto según el Registro, de 65.379,85 metros cuadrados; además, los linderos que figuran inscritos en el Registro de la Propiedad son todos nominales pero según la representación gráfica catastral que se pretende inscribir, linda por el lindero Este con dos caminos que constituyen las parcelas 9008 y 9007 del parcelario catastral. V.–De conformidad con los hechos expuestos en los anteriores apartados II, III, y IV se observan los siguientes defectos subsanables: - A la vista de la magnitud del exceso de cabida que se solicita, conjuntamente con la alteración de los linderos y el contenido del historial de las fincas del Registro, existen dudas sobre la identidad de la finca, basadas en la falta de correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral inscrita, de modo que con la rectificación solicitada se puede estar alterando la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, existiendo la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Fundamentos de Derecho. I.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que "los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Por otra parte y con relación a la calificación el artículo 98 del Reglamento Hipotecario indica que "el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

II.–Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio (BOE núm. 151 de 25 de junio de 2015); artículos 9.b), 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

III.–Artículo 9b) 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 de dominio público. Artículo 201 de la Ley Hipotecaria: "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." Resolución. De conformidad con los hechos expuestos y los fundamentos de derecho relacionados, la Registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada por los defectos subsanables relacionados en el anterior apartado V de hechos. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Adoración de

los Reyes Gómez de Liaño Polo Registradora de Sant Feliu de Guixols a día once de febrero del año dos mil veinte».

III

Doña M. T. S. R., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 12 de marzo, en el que alega lo siguiente: «Hechos. Primero: El día 20 de diciembre de 2018 ante el notario de Sant Feliu de Guixols, Pablo Vázquez Moral, con el número 1423 de protocolo, otorgué acta requiriendo al citado notario, conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para la tramitación de un expediente de exceso de cabida de una finca rústica, registral 943 de Castell-Platja d'Aro. La finca aparecía en el Registro de la Propiedad con 65.379,85 metros cuadrados y yo pretendía que se hicieran constar los 117.156 que figuraban en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocolizó. Por tanto, para el exceso de cabida se utilizó inicialmente una representación gráfica catastral.

Segundo: Durante la tramitación del expediente sólo una colindante, M. V. B., propietaria de la parcela 104 del polígono 3, fincas registrales 2494, 4133, 5187 y 14749 de Castell-Platja d'Aro, manifestó su oposición. Cuando fui notificada, lo estudié y advertí que su oposición era fundada, pues había un pequeño error en un lindero del catastro que yo no había advertido. Es por ello que mostré mi conformidad y por ello mi pretensión de hacer constar el exceso de cabida se redujo a solicitar que mi finca constare con 113.324 metros cuadrados, en lugar de los 117.156 en principio erróneamente pretendidos. La propietaria colindante que se opuso mostró su conformidad con este cambio, pues ya se respetaba por completo su propiedad. Es por ello que se solicitó una nueva representación gráfica alternativa al catastro en la que exclusivamente se modificó el linde con la señora B., y que se aportó al expediente.

Tercero: Que el notario, en acta final de 7 de junio de 2019, número 598 de protocolo, accedió a mi pretensión, si bien por supuesto tras rectificar el expediente inicial tras las alegaciones realizadas por la señora B. y por tanto quedando la finca con 113.324 metros cuadrados. Se presentó la documentación al Registro de la Propiedad, pero se nos comentó que no se inscribiría hasta que el notario realizara la notificación al catastro que prevé al artículo 18.2.c) párrafo segundo de la Ley del Catastro Inmobiliario, por remisión del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y además se modificara el catastro de acuerdo con el acta notarial.

De ese modo el notario, en fecha 14 de junio de 2019, notificó telemáticamente al catastro la alteración catastral producida, conforme al artículo 18.2.c) párrafo segundo de la Ley del Catastro Inmobiliario, por remisión del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, dado que mi finca, en lugar de los 117.156 que figuraban inicialmente en catastro, medía realmente 113.324 metros cuadrados tras la finalización del expediente notarial. Pese a que el plazo que tiene el catastro para realizar la modificación es de 5 días según el citado artículo 18.2.c), no se rectificó el catastro hasta cinco meses después. El notario incorporó la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica ya rectificada, con 113.307 metros cuadrados, el 12 de noviembre de 2019.

Se presentó de nuevo todo al Registro de la Propiedad en fecha 13 de noviembre de 2019.

Cuarto: En fecha 11 de febrero de 2020, la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guixols lo calificó negativamente por tener dudas sobre la identidad de la finca por falta de correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral inscrita. Esa falta de correspondencia, según la calificación, se basa en tres circunstancias:

- a) Gran magnitud del exceso de cabida.
- b) Alteración de linderos nominales a algunos hijos.
- c) Historial de la finca, pues constituye un resto de la que se practicaron varias segregaciones.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Para fundamentar este recurso, entiendo que deben analizarse las tres circunstancias que llevan a la registradora de la propiedad a entender que no hay correspondencia entre la representación gráfica y la finca registral.

La primera es la gran magnitud del exceso de cabida. Pretendo que de los 65.379,85 que figuran en el registro, se hagan constar los 113.307 metros cuadrados que resultan al final del expediente y que certifica el Catastro tras la comunicación realizada al mismo según el artículo 18.2.c) párrafo segundo de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Tal como establece la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2019 (BOE 21 de enero de 2020), el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria 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, con especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita. Por tanto, esa diferencia de cabida, sin más motivación adicional, no puede ser suficiente para calificar negativamente el expediente. No existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201.

Segundo: La segunda circunstancia que se alega en la calificación es el cambio de linderos. La registradora alega que los anteriores linderos son todos nominales y que ahora hay también dos caminos en el lindero Este.

La antes citada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2019, y otras como la de 17 de noviembre de 2015, añaden que debido a las especiales garantías del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pueda utilizarse este procedimiento, aunque los linderos que pretendan modificarse sean fijos. Pero es que en este caso no se pretende propiamente modificar linderos fijos, pues antes no constaban como tales. No se pretende que si un lindero antes era un río, desplazarlo ahora hacia otro lugar que haga más amplia la finca. Lo que ocurría antes era que todos los linderos se identificaban nominalmente, pues debía ser costumbre hacerlo así, pese a la existencia de un camino entre ambos vecinos. Ahora se pretende la constancia fiel de los linderos tal como existían desde siempre, sin desplazar linderos fijos, sino simplemente haciéndolos constar para una mejor identificación de la finca.

Tercero: Y la tercera circunstancia es el historial de la finca, pues dice la calificación que la finca objeto del expediente, registral 943 de Castell-Platja d'Aro, figura inicialmente inscrita con una superficie de 91.872 metros cuadrados, y después de practicarse varias segregaciones sobre la misma, queda una superficie resto según el registro de 65.379,85 metros cuadrados.

Entiendo que esta circunstancia no debería ser un argumento para calificar negativamente. La finca objeto del expediente es la finca matriz. No fue formada por segregación, que es el clásico supuesto en que desde el registro se pueden plantear dudas, sino que es la originaria finca matriz cuya superficie constaba errónea ab initio. Esas fincas que se segregaron y se mencionan en la calificación, estimo que deben constar como fincas inmatriculadas independientes, con su propia referencia catastral que nada tiene que ver con la referencia catastral de la finca registral 943 objeto de este expediente, que es la que determina su superficie de 113.307 metros cuadrados. La calificación registral no motiva suficientemente este defecto, pues no cita qué concretas fincas se segregaron, con sus datos registrales y catastrales, datos que permitirían argumentar por mi parte que no tienen nada que ver con mi finca y no se va a proceder a ninguna doble inmatriculación o agrupación o negocio traslativo encubierto.

Pero es que incluso aunque la finca procediera de segregación, que no es el caso, la Dirección General, en resolución de 24 de julio de 2019 (BOE 25 de septiembre de 2019), declaró que aun en ese caso no se puede negar la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre que se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria.

Cuarto.—Tampoco se mencionan otras dudas, tales como que la nueva representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o

con el dominio público; o la invasión de concretas fincas colindantes in matriculadas; ni que se encubra un negocio traslativo concreto u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Y en cuanto al momento en el que deberían ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado el Centro Directivo en la resolución de 4 de diciembre de 2019, pero ya en otras 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). En este expediente no se advirtió de ninguna duda en la certificación. No se especificó qué lindero concreto o qué finca vecina podría estar invadiéndose, lo que habría permitido al notario realizar averiguaciones para disiparlas. La situación actual me genera una gran indefensión, pues me veo en la obligación de recurrir judicialmente sin poder argumentar contra qué propietario vecino he de accionar, pues la calificación no especifica qué vecino concreto puede sufrir una invasión por este exceso de cabida.

Tal como establece la Dirección General, una vez concluida la tramitación del expediente ante notario, no es pertinente 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 cualquier caso, 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). Por tanto, dado que las dudas manifestadas en la calificación no concretan qué vecino puede ser perjudicado; qué finca segregada en el pasado puede ser coincidente con el exceso pretendido que originare una doble inmatriculación o negocio traslativo encubierto; o qué parte de la superficie de la finca catastral a mi nombre objeto del expediente puede estar queriéndose in matricular fraudulentamente a través de este expediente de modificación de superficie, entiendo que la calificación no está suficientemente motivada, no está fundada en datos concretos y objetivos, sino en meras expresiones genéricas, lo cual me crea indefensión y debería permitir la inscripción del documento».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario autorizante, éste formuló alegaciones en los siguientes términos: «Me adhiero y muestro mi conformidad con los argumentos de la recurrente M. T. S. R., perfectamente explicados en el recurso gubernativo referido, sin tener nada más que añadir a los mismos».

V

La registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guíxols, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo de 2016, 21 de abril de 2016, 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 20 de diciembre de 2016, 6 de abril de 2017, 1 de junio de 2017, 27 de

octubre de 2017, 21 de noviembre de 2017, 6 de febrero de 2018, 22 de febrero de 2018, 1 de agosto de 2018, 30 de abril de 2019, 26 de junio de 2019 y 4 de diciembre 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.

La registradora, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente. Tales dudas, se basan en que falta correspondencia a juicio de la registradora entre la finca registral y la representación gráfica aportada, considerando la magnitud del exceso y la modificación de linderos.

La interesada recurre alegando, en síntesis, que conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado la diferencia de cabida sin más motivación no puede ser suficiente para calificar negativamente el expediente; que el expediente permite modificar linderos fijos y que, además, en este caso no ha existido desplazamiento de linderos ni se pretende alteración de linderos fijos; que tratándose de una finca matriz de la que constan segregadas porciones, la superficie errónea ya era la de la matriz ab initio y que la calificación no motiva suficientemente al no expresar las fincas segregadas que pudieran ser perjudicadas; y que no se expusieron las dudas de identidad al tiempo de expedirse la certificación al inicio del expediente.

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

– Se pretende la rectificación de superficie de la finca registral 943 del término de Castell-Platja d'Aro que consta inscrita con una superficie de 6 hectáreas 53 áreas 79 centiáreas 85 decímetros cuadrados.

– Según el acta y la representación gráfica catastral incorporada a la misma, la nueva superficie de la finca es de 117.156 metros cuadrados.

– Al comenzar el expediente de rectificación se expidió la preceptiva certificación registral por registrador distinto al que emite la calificación. En dicha certificación no se expresan dudas de identidad.

– En la tramitación del expediente se formularon alegaciones por un colindante, aviniéndose la promotora del expediente a rectificar la representación gráfica y, consecuentemente, la descripción de la finca en cuanto al lindero afectado, resultando una nueva superficie de 113.308 metros cuadrados.

– Una vez concluido el expediente, aportándose una representación gráfica alternativa, la registradora emite una primera calificación en la que opone como defecto la falta de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, sin expresar dudas de identidad.

– Posteriormente se presenta nuevamente la documentación acompañando representación gráfica catastral actualizada con una superficie gráfica de 113.307 metros cuadrados y se emite la calificación que es objeto de recurso y que se transcribe en los "Hechos" de la presente resolución.

2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel 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 diversas Resoluciones (cfr. las 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.

4. 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 la registradora se fundamentan exclusivamente en la entidad del exceso y en la alteración de linderos fijos, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto.

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.

5. 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).

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 recurrente alega que la certificación expedida al comienzo del expediente no expresaba dudas de coincidencia con otras fincas inmatriculadas o con el dominio público. Esta omisión en la expresión de dudas en la certificación debería motivar la estimación del recurso, resultando improcedente la manifestación de dudas una vez concluido el expediente, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Ahora bien, en el presente caso debe analizarse la circunstancia de que la certificación ha sido expedida por una registradora diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo. A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada.

En el caso que nos ocupa no se practicó tal anotación preventiva, no obstante lo cual, figura en el historial nota marginal advirtiendo la expedición de certificación y la pendencia del expediente, que, pese a no ser el asiento previsto en la Ley Hipotecaria, sí que publica la existencia del procedimiento en forma análoga a la meritada anotación.

6. Por último, cabe destacar la existencia de una anterior nota de calificación en la que se señaló como único defecto la falta de aportación de representación gráfica catastral (sin referencia alguna a dudas de identidad). Aun cuando esta calificación no fue recurrida, procede recordar que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado reiteradamente (cfr. Resoluciones 6 de abril de 2017 y 6 de febrero de 2018) que «aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley

Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral.

En el caso concreto del expediente del artículo 201, la letra d) de su apartado 1 prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria) en el que obligatoriamente la representación gráfica debe ser catastral.

Además, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral sea defecto que impida la inscripción de la rectificación de la descripción. Lo contrario supondría hacer depender la eficacia del procedimiento tramitado ante notario de actuaciones o trámites que corresponden a otros organismos que no intervienen directamente en dicho procedimiento.

Asimismo debe recordarse que lo mismo cabría plantear respecto de otros supuestos en los que la Ley Hipotecaria exige la aportación preceptiva de representación gráfica de la finca según el artículo 9 b). Así, el artículo 47 de la Ley del Catastro prevé que “cuando las modificaciones a que se refiere el artículo 40.2 consistan en agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones de fincas o se trate de la constitución sobre ellas del régimen de propiedad horizontal, el notario remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días desde la autorización del documento, copia simple de la escritura junto con el plano o proyecto, si se lo presentase el interesado, para que se expida una nueva referencia catastral. El Catastro comunicará la nueva referencia catastral al notario autorizante del documento público en el plazo de 24 horas, para su constancia en la matriz por diligencia o nota al margen”.

A pesar de esta previsión, la Ley Hipotecaria admite expresamente en los artículos 9.b) y 10 que accedan al Registro representaciones gráficas alternativas en los siguientes supuestos: a) procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa, y b) cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Para lograr la coordinación, dispone el artículo 10 que «el Registrador remitirá la información al Catastro, de acuerdo con su normativa reguladora, para que este practique, en su caso, la alteración que corresponda. De practicarse la alteración, la Dirección General del Catastro lo trasladará al Registro de la Propiedad, a efectos de que el Registrador haga constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e incorpore al folio real la representación gráfica catastral».

Por tanto, aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y así se alcance la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación correspondiente.

En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria según se ha expuesto en las anteriores consideraciones».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.