

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17076 *Resolución de 11 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. B. F. y don E. F. G., doña M. T. B. F. y don J. A. S. F. y don E. J. C. F. y doña M. H. M, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, don Gonzalo Álvarez de Lara y Maza, por la que se suspende la inscripción de un acta de notarial de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de mayo de 2019 ante el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, número 1.702 de protocolo, de rectificación de otra otorgada por el mismo notario el día 5 de octubre de 2005, protocolo 6.830, doña M. A. B. F. y don E. F. G., doña M. T. B. F. y don J. A. S. F. y don E. J. C. F. y doña M. H. M como titulares de la finca registral 1.879 del término de Torrejón de Ardoz, rectifican la descripción de la finca pasando de 8.966 metros cuadrados a 23.273 metros cuadrados, practicando el notario autorizante notificaciones a titulares de las fincas colindantes y publicando edictos en el Boletín Oficial del Estado, cumplimentando los requisitos previstos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los extremos que el notario ha considerado pertinentes.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, es objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «1. El Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral tramitado pueda encubrir un eventual negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Dicho acuerdo ha sido tomado en consideración a los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero. El día 28/07/2020 ha sido presentada en este Registro, causando el asiento 483 del Diario 135, la escritura autorizada el 28/05/2019, por el Notario José María Piñar Gutiérrez, bajo el número 1702/2019 de su Protocolo, en unión de los siguientes documentos: escritura del mismo Notario de fecha 25 de octubre de 2005, también de exceso de cabida, protocolo 6830; escritura de herencia de 29 de septiembre de 1964 autorizada por el Notario don Humberto Darías Montesino, protocolo 2964; escritura de herencia de 10 de diciembre de 1986 autorizada por el Notario Don José María Piñar Gutiérrez, protocolo 2941 e informe topográfico de 28 de enero de 2020 emitido por don J. M. G. L.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 437 del Reglamento Hipotecario, 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, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016; 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017; y 26 de junio y 4 de diciembre de 2019.

Primero. Conforme al artículo 201.1. último párrafo de la vigente 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».

Las dudas fundadas a que se refiere el mencionado precepto surgen fundamentalmente de que en los títulos que reflejan las últimas transmisiones que se han producido a lo largo del tiempo de la finca de referencia y que han sido aportados por el presentante, no se ha hecho constar nunca ninguna modificación en la cabida de la misma (todos ellos se refieren a una superficie de 8.966 m², que es la que figura ya en la inscripción 2.ª de dicha finca, de fecha 12 de octubre de 1887).

El 25 de octubre de 2005 por escritura autorizada por el Notario de Torrejón de Ardoz (Madrid) don José María Piñar Gutiérrez, bajo el número 6830 de su Protocolo, se solicitó la inscripción de la finca con la descripción catastral, de la que resultaba una superficie de 23.490 m², si bien en dicho documento faltaban por incluir linderos que constaban en la referida certificación. Dicha escritura fue presentada en este Registro de la Propiedad a mi cargo el 8 de marzo de 2006, causando el asiento 103 del Diario 378, siendo retirada posteriormente por el presentante, sin que se procediera a la calificación ni al despacho de la misma.

El 28 de mayo de 2019 se autorizó por el expresado Notario, bajo el número 1702 de su Protocolo, una escritura de rectificación de la mencionada en el párrafo anterior y acta complementaria del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En dicha escritura se rectifica nuevamente la superficie de la finca en cuestión, a la vista de la nueva certificación catastral, arrojando ahora la misma una superficie de 23.273 m² y alegando en dicha escritura que las diferencias entre las mediciones obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro. En el expresado título el Notario declara público y notorio que la superficie de la finca de referencia es de 23.278 m².

Segundo. En el Informe Pericial unido a la escritura de rectificación citada en el Fundamento de Derecho anterior, el propio Técnico afirma lo siguiente: «Resultando la finca con una superficie total de 19.767 metros cuadrados, que respecto a la inscrita de la finca registral 1.879 de 8.986 metros cuadrados presenta una diferencia de 10.801 metros cuadrados, ignorando este perito si se trata de un exceso de cabida o a que la parcela catastral está conformada por varias fincas registrales».

Tercero. Por otra parte en el Informe de la Jefe del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid), que figura unido a la escritura de rectificación, se afirma en su punto 4 que «revisada la cartografía catastral de la que dispone esta Administración resulta que de la que corresponde a la rústica del año 1989 la parcela 33 del polígono 9 únicamente se corresponde con la superficie localizada en el sur del vial citado en el punto anterior (totalmente consolidado), y así mismo del plano parcelario de urbana del año 2002 tampoco coincide con la limitación actual de la finca, sin que a este Ayuntamiento le conste la modificación de la finca, en la que parece haberse integrado la parcela 33 del polígono 9 a la urbana identificada en el n.º (...);» haciéndose constar en el punto 5 del referido Informe que «de las pretensiones de la rectificación de ‘declaración de exceso de cabida’ no se deben menoscabar derechos de terceros, que en el supuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz pudieran suponer minoración de la finca colindante de propiedad municipal, o del vial que una vez consolidado constituye de dominio público.»

Cuarto. Del Informe Pericial citado anteriormente resulta que la finca registral 1879 está incluida en parte en el Sector (...) con una superficie de 2.848,55 m², siendo dicha parte la finca de origen n.º 13 S del proyecto de reparcelación de dicho sector y habiendo sido inscrita en este Registro con la referida superficie. En dicho Proyecto se fija la cabida de la expresada finca registral 1879 en 19.767 m², coincidente con la recogida en el Informe Pericial antes citado. En el Informe Municipal del que se ha hecho mención se expresa que la porción de finca incluida en el PERI – (...) asciende a 16.508,34 m². En consecuencia, la suma de las 2 porciones anteriormente citadas, incluidas en las unidades de ejecución igualmente referidas, arroja un total de 19.356,89 m² (= 2.848,55 m² + 16.508,34 m²).

Quinto. Por otra parte, se acompaña Levantamiento Topográfico realizado el 28 de enero de 2020 por don J. M. G. L., Ingeniero Técnico en Topografía, del que resulta que la parcela situada en la calle (...), que se corresponde con la finca registral 1879, está integrada por 4 porciones que tienen las siguientes superficies: 5.278,92; 377,58; 14,47; y 17.631,30 lo que arroja una superficie total de 23.302,27 m², que no coincide con la que resulta de la última certificación catastral que se acompaña, en la que se recoge una cabida de 23.273 m².

Sexto. Debe señalarse además que, consultados en la página web del Catastro los antecedentes del inmueble en cuestión (Datos físico – económicos), figura catastrado en el año 1997 con una superficie de 13,882 m²; en el año 2001, con una de 14.117 m²; y en el año 2004, con una 23.490 m².

Séptimo. Por último, y a mayor abundamiento, de la aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, resulta que respecto a la finca en cuestión, con la cabida que se pretende registrar, se produce un «solape» con fincas colindantes, lo que acrecienta las dudas fundadas del funcionario calificador que suscribe sobre la posibilidad, indicada al principio de la presente nota de calificación, de que el expediente de rectificación registral tramitado pueda encubrir un eventual negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

[Oferta de recursos]

Torrejón de Ardoz (Madrid), cuatro de agosto del año dos mil veinte.

EL Registrador de la Propiedad,

Fdo.: Gonzalo Álvarez de Lara y Maza (firma ilegible)».

III

Doña M. A. B. F. y don E. F. G., doña M. T. B. F. y don J. A. S. F. y don E. J. C. F. y doña M. H. M., como titulares de la finca, interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 17 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alegan lo siguiente:

«Hechos

Primero. No resulta del todo cierto, como dice la nota de calificación recurrida, que el procedimiento registral se iniciara como consecuencia de la presentación de la solicitud de inscripción formulada el 28 de julio de 2020, causando el asiento 483 del Diario 135 a que se refiere el Antecedente del Hecho Primero, pues fue al 12 de agosto de 2019 cuando se presentaron en el Registro las escrituras públicas otorgadas en Torrejón de Ardoz, ante el Notario don José María Piñar Gutiérrez núm. 6830/2005 y 1702/2019 de su orden de protocolo, asiento 99 del Diario 134, a las que nos referiremos posteriormente; el 28 de agosto de 2019 son retiradas para cumplir requerimiento de presentación de títulos anteriores.

El 6 de septiembre de 2019 se presentan dichas escrituras junto a otras dos escrituras de herencia núm. 2964/1964 del protocolo del Notario don Humberto Darías Montesino y 2941/1986 del Notario don José María Piñar Gutiérrez (también se aportaron planos catastrales antiguos de diferentes fechas). La documentación permanece en el Registro de la Propiedad.

Al 25 de abril de 2020 se interesa el despacho de la inscripción o, en su caso, calificación, contestándose que los plazos estaban suspendidos y es el propio Registro quien al 28 de julio de 2020 asienta la documentación bajo el asiento 483 del Diario 135, suscribiéndose nota de calificación de suspensión de inscripción de 4 de agosto de 2020 que es notificada al presentador el 18 de agosto siguiente.

Entre estas fechas son muy diversas las visitas realizadas al Registro, la aportación de documentos consistentes en catastros antiguos, llamadas telefónicas, etc. en un afán de aclarar las dudas manifestadas por la oficina del Registro y lograr el despacho del documento presentado.

Finalmente, más de trece meses después de la presentación del título, es al 4 de agosto de 2020 que se suscribe por el Sr. Registrador nota de calificación con decisión de «suspender la inscripción del mismo por observar el/los siguientes defectos subsanables:

1. El Registrador que suscribe alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de la descripción registral tramitado pueda encubrir un eventual negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.»

En el Antecedente de Hecho «Primero» relaciona los documentos que ha tenido en cuenta.

– Escritura otorgada el 25 de octubre de 2005 ante el Notario don José María Piñar Gutiérrez, bajo el núm. 6830 de su orden de protocolo, por la que se declaró el exceso de cabida de la finca registral núm. 1.879, inscrita al tomo 1.391, libro 69, folio 4, inscripción 6.^a, según certificación catastral y gráfica

– Escritura autorizada el 28 de mayo de 2019 por el propio Notario don José María Piñar Gutiérrez, núm. 1702/2019 de su orden de protocolo de rectificación de la anterior y Acta complementaria adaptada a los requisitos del Art. 201 de la Ley Hipotecaria.

Escritura de herencia de 29 de septiembre de 1964 autorizada por el Notario don Humberto Darías Montesino, núm. 2964 de su orden de protocolo de declaración de derechos a favor de doña M A., doña T. y don A. E. B. F.

– Escritura de herencia de 10 de diciembre de 1986 autorizada por el Notario don José María Piñar Gutiérrez, núm. 2941 de su orden de protocolo de la sucesión de doña A. F. a favor de su hijo don E. J. C. F.

– Informe Topográfico del Ingeniero Topógrafo don J. M. G. L., de 28 de enero de 2020, con visado colegial.

A estos documentos nos referiremos a continuación.

1. Escritura de declaración de exceso de cabida otorgada el 25 de octubre de 2005, en Torrejón de Ardoz, ante el Notario don José María Piñar Gutiérrez. núm. 6830 de su orden de protocolo.

En esta escritura los comparecientes, propietarios en pleno dominio de la finca registral 1879, inscrita al tomo 1391, libro 69, folio 4, inscripción 6.^a, declaran el exceso de cabida hasta una superficie según Catastro de 23.490 m². según certificación con información gráfica expedida por la Gerencia Regional del Catastro y, con apoyo legal en el punto 3 del Art. 298 del Reglamento Hipotecario en relación con el punto 8 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, solicitan del Sr. Registrador de la Propiedad núm. 1 de Torrejón de Ardoz inscriba la descripción de la finca según dicha certificación:

«Urbana. –Parcela de terreno, en Torrejón de Ardoz, calle (...), de haber veintitrés mil cuatrocientos noventa metros cuadrados, que linda: Norte, finca carretera (...), parcela catastral 51; Sur, finca carretera (...), -finca catastral 52; Este, fincas calle (...) y

Oeste, finca carretera (...) -parcela catastral 53, finca carretera (...) -parcela catastral 55, finca carretera (...) -parcela catastral 56 y fincas calle (...) -parcelas catastrales 58 y 57.»

Esta escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Torrejón de Ardoz el 8 de marzo de 2006, asiento 103/378. Al margen de dicha escritura figura una nota escrita que parece decir «... Faltan 22 y 44, 40, Polígono 9, parcela 83...».

Y nuevamente, junto a la escritura de su rectificación, el 12 de agosto de 2019, Asiento 99 del Diario 134.

2. Escritura de rectificación de la anterior otorgada el 28 de mayo de 2019, ante el Notario don José María Piñar Gutiérrez, núm. 1702 de su orden de protocolo, y Acta complementaria para el cumplimiento de los requisitos del Art. 201 de la Ley Hipotecaria.

Según el contenido de dicha escritura, se pretende complementar y rectificar la escritura del 2005 y cumpliendo el requisito esencial del Art. 199 de la actual Ley Hipotecaria, por tener bases catastrales, la adaptan a la descripción catastral complementada con los requisitos del Art. 201 del mismo texto legal «... en cuanto los he considerado pertinentes, para mayor seguridad jurídica...», por lo que otorgan:

«... Se modifica el exceso de cabida adaptándole exactamente a la superficie catastral actual que resulta ser de veintitrés mil doscientos setenta y tres metros cuadrados. Por lo que el exceso declarado es de catorce mil trescientos siete metros cuadrados...» (Lo subrayado es nuestro)

La diferencia de superficie respecto de la anterior escritura es de 217 m².

El anterior relato, ciertamente simplista pues se limita a exponer de manera sucinta el contenido de las escrituras, es necesario por cuanto acredita, sin más, que esta propiedad viene pretendiendo la rectificación de la descripción registral para su adaptación a la certificación catastral georreferenciada desde hace más de 15 años y que ha hecho verdaderos esfuerzos para cumplimentar los requerimientos del Registro y aportar mayor prueba de la superficie real de la finca respecto de la registral, pero a pesar de todo ello subsiste la causa, ya vieja, de las dudas sobre un eventual negocio traslativo u operaciones de modificación de la entidad hipotecaria, sin supuesto concreto alguno.

En los fundamentos de derecho aludiremos a la imposibilidad de probar los hechos negativos.

3. Se acompañó levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero Topógrafo don J. M. G. L., fechado al 5 de febrero de 2020, con visado colegial, que llega a la conclusión de que la mencionada parcela, hoy denominada calle (...) del Catastro de Urbana, ha sido confirmada en su superficie catastral tras las operaciones basadas en la georreferencia de la misma.

«... Y una vez dibujados todos los datos, todos ellos en el mismo sistema de coordenadas UTM ETR589, Huso 30, se extraen las siguientes conclusiones:

– Por el límite Oeste, la Junta de Compensación del Sector (...) ha ocupado una franja de terreno de unos 34,93 metros de anchura media, en una longitud de poco más de 200 metros, la cual encierra un área de 5278,92 m².

– Por el límite Norte, la Junta de Compensación del Sector (...) ha ocupado una franja de poco más de 60 metros de longitud y una anchura media de unos 5,50 metros, la cual encierra un área de 377,58 m².

– Después de estas dos ocupaciones, queda una franja muerta de 14,47 m². en la intersección de ambas vallas.

– Y, como consecuencia de los tres anteriores guiones, la superficie resto de la parcela sería 23.273,33 - 5.278,92 - 377,58 + 14,47 = 17.631,30 m²».

*Los 14,47 m². forman parte del resto de parcela no ocupada por el Sector (...), según se dice en el propio informe.

Se refiere a la parte ocupada por el Sector (...) y definición del resto de finca matriz.

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los Arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

En el caso de los suscribientes, se pretende la modificación de la descripción literaria de la finca registral 1879 en base a la certificación catastral y gráfica georreferenciada que ha sido objeto de confirmación a través de levantamiento topográfico y que comporta un exceso de cabida del inmueble; un Acta notarial declara público y notorio la cabida de esta finca.

El Sr. Registrador suspende la inscripción por «... albergar dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral pueda encubrir un eventual negocio traslativo las operaciones de modificación de entidad hipotecaria...».

Y estima subsanables estas dudas cuando no explicita el supuesto a que se refiere.

En principio, debe invocarse un sólido criterio mantenido por la doctrina y jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la no necesidad de probar los hechos negativos, «...sin que pueda exigirse a esta parte una «probatio diabólica» de los hechos negativos...» (por todas STS 2754/2012, de 7 mayo). Estamos ante una prueba negativa que resulta de imposible acreditación (STS 296/2000, de 22 de enero), es insubsanable. ¿Cómo se puede probar que no ha habido negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria?; lo que procede es demostrar que sí que la hubo y que efectivamente existe ese negocio traslativo de dominio, pero, entonces, corresponde al Registro de la Propiedad, tras el examen de sus libros, la carga de establecer el supuesto real en el que apoya sus dudas.

La calificación se limita a copiar el texto legal pero no le da contenido respecto del supuesto por el que la representación gráfica les ofrece dudas. Y ello nos lleva a la más absoluta indefensión que vulnera la protección que proclama el Art. 24 de la Constitución Española.

«... Ahora bien, según ha declarado este Centro Directivo, no basta que el Sr. Registrador manifieste que tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que ha de expresar el fundamento de esas dudas en su nota de calificación, de suerte que ese juicio del Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. las de 2 de febrero de 2010 y 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre y 19 de diciembre de 2011). El mismo precepto reglamentario citado ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada - «tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Pero, como ha quedado expuesto, se trata de una mera enunciación de supuestos, sin que en caso de darse alguno de ellos deba necesariamente concluirse en la existencia de dudas sobre la identidad de la finca...».

No existe negocio traslativo ni modificación de la entidad hipotecaria sino simplemente un error registral al describirse la finca.

II. Contestación a los fundamentos de derecho de la Nota de Calificación.

En siete fundamentos de derecho, el Sr. Registrador justifica su decisión y a ellos nos debemos referir en aras de la claridad expositiva.

Al fundamento de derecho Primero. Tras la referencia al Art. 201, 1 último párrafo de la vigente Ley Hipotecaria se afirma que «... Las dudas fundadas a que se refiere el mencionado precepto surgen fundamentalmente de que en los títulos que reflejan las últimas transmisiones que se han producido a lo largo del tiempo de la finca de referencia y que han sido aportados por el presentante, no se ha hecho constar nunca ninguna modificación en la cabida de la misma (todos ellos se refieren a una superficie de 8.966 m² que es la que figura ya en la inscripción 2.^a de dicha finca, de fecha 12 de octubre de 1.887)...» Se refiere a los títulos de herencia de 1964 y 1986.

Los sucesivos Catastros de Rústica van estableciendo superficies cada vez más reales como parcela 33 del Polígono 9 (obsérvese que en el Catastro de 1956 ya se reconoce una superficie de 19.767 m².) hasta que el inmueble pasa a formar parte del Catastro de Urbana.

Es al 25 de octubre de 2005, cuando la parcela catastralmente está georreferenciada, que se otorga escritura para la rectificación de la inscripción en base a la descripción catastral ante el Notario don José María Piñar Gutiérrez, bajo el núm. 6830 de su orden de protocolo; dicha escritura es presentada en el Registro y causa asiento núm. 103/378, figurando en la propia escritura unos apuntes al margen «...Faltan 22 y 44 y 40, Polígono 9, parcela 83...» que pudiera corresponderse con lo manifestado en la Nota de Calificación «...si bien en dicho documento faltaban por incluir linderos que constaban en la referida certificación...». Cuestión superada en la escritura de rectificación.

Después se refiere a la escritura del mismo Notario autorizante por la que se rectifica la anterior (de 25 de octubre de 2005) en cuanto a que la superficie ha cambiado ligeramente siendo actualmente de 23.273 m². y se complementa con acta notarial complementaria del Art. 201 de la Ley Hipotecaria, en la que se declara público y notorio que la superficie de la parcela que nos ocupa es de 23.278 m². (ciertamente un mero error material se padece por el Notario autorizante toda vez que todo el contexto del acta se refiere a una superficie de 23.273 m². Y así se notifica a colindantes y titulares de derechos; se publica en el B.O.E. de 4 de junio de 2019 y mediante edicto fijado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento se hace público para general conocimiento, etc. ...).».

Luego, la conclusión que procede es que se terminó o concluyó la tramitación del citado expediente declarando la notoriedad de la cabida de la finca conforme a lo solicitado por los requirentes, es decir, 23.273 m².

Ello no empece a que se pueda –y deba– rectificar este mero error material mecanográfico, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 153 del Reglamento Notarial.

Tal error material no altera la validez y eficacia del Acta de Notoriedad.

Al fundamento de derecho Segundo. La parcela está georreferenciada.

La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, establecen un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. Con ello se persigue dar mayor seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales que son objeto del tráfico jurídico.

Los requisitos técnicos para el intercambio de información y una mejor coordinación entre el Catastro y los Registros de la Propiedad se han desarrollado mediante la Resolución conjunta de las Direcciones Generales del Catastro y del Notariado, que entró en vigor el 1 de noviembre de 2015.

Desde esta fecha, coincidente con la entrada en vigor de la reforma legal, la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá venir acompañada de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, de acuerdo con la información que suministrará el Catastro, basada en el formato europeo INSPIRE de parcela catastral. Con ello se permite identificar sobre plano la situación, forma y superficie de la finca registral, superándose la situación anterior en que la mayoría de las fincas registrales se describían únicamente de manera literal.

El ciudadano puede solicitar voluntariamente la incorporación en el Registro de la representación gráfica catastral tanto con ocasión, por ejemplo, de una compraventa, como en cualquier momento, sin necesidad de esperar a la inscripción de un nuevo acto. Será, en cambio, necesaria la representación gráfica para realizar la inscripción de operaciones que supongan una reordenación de los terrenos, tales como segregaciones, agrupaciones o reparcelaciones, así como en la inmatriculación de fincas.

Esta coordinación es clave para incrementar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario ya que, una vez incorporada la información catastral, se presumirán ciertos a todos los efectos legales los datos de delimitación, ubicación y superficie de la representación gráfica de la parcela inscrita. En la publicidad que otorgue el Registro de la Propiedad se indicará si la finca está coordinada con el Catastro y en qué fecha. Supone, además, una reducción de cargas administrativas, dado que el ciudadano no tendrá que declarar ante el Catastro las alteraciones comunicadas por el Registro de la Propiedad.

En una apuesta por la Administración digital, el suministro de información se realizará de forma continua entre la Sede Electrónica del Catastro y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Además, los ciudadanos y técnicos competentes disponen también de los servicios informáticos precisos para la obtención de la información catastral o para la elaboración y validación de la representación gráfica georreferenciada alternativa. (Fuente)

Fuente: Ministerio de Hacienda. Portal Dirección General del Catastro.

La georreferenciación de una parcela es aquella técnica que permite ubicarla en el espacio de manera unívoca; es decir, le confiere una localización geográfica única, definida por unas coordenadas geográficas en un sistema determinado. Dichas coordenadas permiten volver a marcar en el terreno los límites de la parcela.

El Art. 34.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dispone que la cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles. El Art. 9.b) de la Ley Hipotecaria igualmente dispone 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. Con base en dichos preceptos, la actual legislación establece un principio de prevalencia de la representación gráfica georreferenciada de las fincas. con respecto a la descripción literaria. para determinar su delimitación y superficie.

Si en los títulos de propiedad, y en la descripción literaria de las fincas consta una superficie que no es la resultante de su representación gráfica, a la hora de su inscripción en el Registro de la Propiedad debe constar la superficie derivada de la representación gráfica georreferenciada aportada, y se deberá proceder a rectificar la superficie alfanumérica. A tal efecto hay que advertir que los datos de la representación gráfica georreferenciada que se aporte deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes.

Porque, a los efectos pretendidos, resulta irrelevante la magnitud o diferencia del exceso. La Ley Hipotecaria no distingue o limita la utilización del procedimiento previsto en su Art. 201 y concordantes por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita o porcentaje que signifique sobre la misma («más del doble»). Es más, si la diferencia no excede del 10%, no resulta siquiera necesario acudir al expediente de rectificación previsto en el Art. 201 LH. Por lo que, para los demás casos (los que se pretenda inscribir una diferencia superior a 10%), el medio hábil es el previsto en el Art. 201 en relación con el 203, ambos de la Ley Hipotecaria. Además, uno de los motivos o la finalidad primordial de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada a través de la Ley 13/2015, de 24 de junio, fue precisamente la de adecuar la situación registral de la finca con la realidad extrarregistral, y puesto que esta última, en un gran número de casos, entre ellos el que nos ocupa, es a su vez coincidente con la descripción catastral de la finca o parcela. La propia exposición de motivos de la citada ley que modificó determinados preceptos de la Ley Hipotecaria dispone que la finalidad de la Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro.

En cuanto a la eficacia del informe pericial realizado por ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO ALCON S.L. (Ingeniero Topógrafo don D. A. M.) debemos advertir que fue elaborado a requerimiento de la Junta de Compensación (...); que no es un levantamiento topográfico; que se está refiriendo al Catastro de Rústica de 1956 donde la finca aparece con una superficie de 19.767 m². «... ignorando este Perito si se trata de

un exceso de cabida o a que la parcela catastral está conformada por varias fincas registrales...», lo que constituye una mera opinión; que trata estrictamente de apreciar la superficie que forma parte del Sector (...) y que, en definitiva, nada aporta de más en orden a la eficacia y validez de la certificación catastral vigente.

Invocamos la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre Catastro y los Registros de la Propiedad.

«Octavo. Constancia de la coordinación.

Para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción. a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes...».

Resultado de lo cual es que todo el expediente ha de referirse a la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción.

Al fundamento de derecho Tercero. Informe del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz (Madrid).

«... revisada la cartografía catastral de la que dispone esta Administración resulta que de la que corresponde a la rústica del año 1989, la parcela 33 del Polígono 9, únicamente se corresponde con la superficie localizada en el sur del vial citado en el punto anterior (totalmente consolidado) y asimismo, del plano parcelario de urbana del año 2002 tampoco coincide con la limitación actual de la finca, sin que a este Ayuntamiento le conste la modificación de la finca, en la que parece haberse integrado la parcela 33 del Polígono 9 a la urbana identificada en el núm. (...)), haciéndose constar en el punto 5 del referido Informe que «... de las pretensiones de la rectificación de «declaración de exceso de cabida» no se deben menoscabar derechos de terceros que, en el supuesto del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz pudieran suponer minoración de la finca colindante de propiedad municipal o del vial que una vez consolidado constituye dominio público...».

Este informe se encuentra incorporado al expediente de tramitación notarial y no existe más aportación por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz que dicho informe, no pudiéndose considerar escrito de oposición cuando ni siquiera se aporta prueba alguna de una posible lesión de derechos ni contiene pretensión alguna de que así sea, sino ciertamente supone que el Ayuntamiento quiere poner de manifiesto se adopten las oportunas cautelas para evitar daños a terceros y al propio Ayuntamiento. Pero se está olvidando que estas cautelas están garantizadas por el procedimiento legal y reglamentario seguido.

En la certificación catastral descriptiva, gráfica y georreferenciada no contiene vial alguno consolidado.

Por otra parte, siguiendo la doctrina de la Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (que si bien se refería al procedimiento del Art. 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto) «...no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia del expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria...»

Al fundamento de derecho Cuarto. Afecciones por el planeamiento de esta finca registral. El Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado en 1999 y su determinación son «a colmatación», de tal manera que este inmueble pasó a ser SUELO

URBANIZABLE NO SECTORIZADO, afectado por dos delimitaciones de unidades de ejecución.

1. Está afectado por la delimitación del Sector R.2 «(...)» del Suelo Urbanizable, ahora en estado de inscripción del Proyecto de Reparcelación, en el que a esta propiedad se le ha reconocido una superficie de 2.848,55 m².

2. Pero también por el ámbito de ejecución diferida P.E.R.I(...) en desarrollo, en estado de aprobación inicial del Plan Parcial y Estudio Medioambiental. La determinación que contenga la información urbanística respecto a la estructura de propiedad no es vinculante estando sujeta a modificaciones. Será, en su día, el Proyecto de Reparcelación donde se establecerán de manera definitiva las superficies aportadas por cada uno de los propietarios afectados, en virtud de sus respectivos títulos de propiedad y comprobaciones topográficas de los terrenos.

Por otra parte, en la representación gráfica georreferenciada no existe vial consolidado alguno, habiendo tenido el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz oportunidad de acreditar su denominación y titularidad junto a su escrito de personación.

Al fundamento de derecho Quinto. Identidad entre la certificación catastral georreferenciada y el resultado del levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero Don J. M. G. L.

Efectivamente, existe identidad absoluta entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y el resultado del levantamiento y lamentablemente se interpretan mal las cifras por el Sr. Registrador.

Se dice que la parcela catastral, en virtud del desarrollo del planeamiento y los instrumentos de gestión del Sector (...) y del P.E.R.I «(...)», ahora en fase de tramitación, está formada por cuatro porciones, siendo así que

- Superficie total: 23.273,33 m².
- Superficie afectada por el Sector (...): 5.278,92 m². +377,58 m². (porciones discontinuas)
- Superficie resto de finca matriz afectada por el P.E.R.I. «(...)»: 17.631,30- 14,47 m². (porciones discontinuas)

Así hay que entender la conclusión a que llega el Perito actuante cuando al describir y superficializar las distintas afecciones, afirma

- $23.273,33 - 5.278,92 - 377,58 + 14,47 = 17.631,30 \text{ m}^2$.
- El + de 14,47 m². pasa a restar si se lleva al resultado.

Al fundamento de derecho Sexto. Consulta página web Catastro.

Volver a insistir en los datos de superficie de algunos catastros de rústica es absolutamente inútil cuando lo que se pretende es la inscripción de una certificación catastral gráfica y georreferenciada vigente que goza de presunción de validez y es prevalente a la descripción registral.

Se han aportado copia de otros catastros por parte de los suscribientes que concluyen con otras superficies (pero en todos ellos con una superficie muy superior a los 8.966 m².), pero es bien es verdad que la forma territorial de la finca en todos los Catastros no ha variado, por lo que es evidente que existe un error registral en la descripción de la finca.

Y tampoco puede admitirse ningún negocio traslativo de dominio cuando los suscribientes ostentan el pleno dominio en virtud de herencias.

Al fundamento de derecho Séptimo. Aplicación informática del Colegio de Registradores. «Solape» con fincas colindantes.

Qué se puede decir al respecto cuando ni siquiera se acompaña el resultado de la consulta, ¿y cuáles son estas fincas colindantes?

Repetimos, que las dudas pueden referirse a que la representación gráfica vigente 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 fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria

(Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras), pero en ningún supuesto se apoya la calificación.

En conclusión, falta el plano de superposición que dé realidad a lo manifestado y que, a su vez, las fincas todas estén georreferenciadas.

III. En definitiva, debemos alegar la falta de motivación de la calificación.

La necesidad de motivación de la nota de calificación adquiere una especial relevancia en el ámbito de la incorporación de la representación gráfica al Registro, al amparo de la regla contenida en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria. Como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de enero de 2019 «...es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

« (...) ... e) –El juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante» –cfr., en igual sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 18 de febrero, 5 y 20 de marzo y 14 y 22 de mayo de 2019, entre otras–.

Ello es así puesto que, como afirma la Resolución de la misma Dirección General de 7 de junio de 2019 «la nueva regulación de este precepto, el Art. 199 de la Ley Hipotecaria -se encardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/20,15, de 2 de julio, de la jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en ésta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y Resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.» Y «uno de los principios de esta nueva regulación de la LJV es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 1.5/2015 o en su Art. 17.3.

Es constante, por ello, la afirmación de la Dirección General acerca de la necesidad de que todo juicio sobre falta de identidad de la finca, coincidencia de la misma con otra representación gráfica inscrita o invasión de dominio público o de fincas colindantes, esté expresamente motivado de manera objetiva y razonada. Como afirma la Resolución de 27 de marzo de 2019, «las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (Arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre, entre otras)», pero «todo 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 razones» - en el mismo sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 7 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 1 de agosto y 28 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 21 de febrero, 28 de marzo, 30 de abril y 14 de mayo de 2019, entre otras-».

Por lo que, en definitiva, resulta del todo inadmisibles una decisión registral como la contenida en la nota de calificación recurrida. Como repetidamente hemos expuesto, en el presente caso, ni siquiera manifiesta el Sr. Registrador si las dudas le devienen por la coincidencia de la misma con otra representación gráfica inscrita o la posible invasión del dominio público o de fincas colindantes, quedando con ello a un puro ejercicio de volición.

Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso, la nota de calificación es totalmente insuficiente pues no se expresan en ella los motivos por los que la representación gráfica no es inscribible, carencia que no puede subsanarse en el informe, pues esta parte recurrente no tendría posibilidad de contradicción.

IV. Procedencia de la inscripción en caso de revocación de la calificación recurrida.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la base de una asentada jurisprudencia del Tribunal Supremo, ha declarado de manera reiterada, que el procedimiento registral tiene una naturaleza especial y ha establecido el régimen legal a que queda sujeto y resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la STS (Sala Primera) de 3 de enero de 2011. Esta especialidad determina que el procedimiento de revisión de la resolución recaída en el procedimiento registral no pueda identificarse con el régimen y la función de los procedimientos revisores, propios de las jurisdicciones contenciosa o civil, quedando todos los procedimientos registrales de calificación y revisión de la misma sujetos, de manera exclusiva, a las reglas contenidas en la legislación hipotecaria, al margen de la aplicación, siquiera supletoria, de las normas rectoras de aquellos otros procedimientos objeto de recurso.

Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental de aplicación preferente, por tanto que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral, doctrina que, por lo demás, ha sido nuevamente confirmada por las Sentencias del TS núm. 959/2011, de 10 de febrero; 334/2011, de 18 de mayo; 373/2011, de 31 de mayo; 517/1011, de 1 de julio y 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en idéntico sentido.

Los mismos principios que dotan de singularidad o especialidad a los procedimientos registral y de revisión de la calificación por vía de intervención de registrador sustituto o de recurso, tanto en trámite potestativo ante la Dirección General como ordinario ante la jurisdicción civil, determina, a su vez que, en caso de estimación de la impugnación formulada frente a la calificación, queden removidos todos los obstáculos a la práctica del asiento; de manera que dicha inscripción debe ser inexcusablemente practicada por el Sr. Registrador cuya nota haya sido revocada. Así lo establecen de manera expresa y directa el ordinal 3.º del Art. 19 de la Ley Hipotecaria para la calificación sustitutoria –al afirmar que «si el Registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado..» y el Art. 327, párrafo penúltimo de la Ley Hipotecaria, para el recurso frente a la calificación, tanto en vía gubernativa potestativa como judicial al establecer que «habiéndose estimado el recurso, el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución» comenzando a contar el «plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria o los pendientes si es desestimatoria» desde que hayan transcurridos dos meses desde su publicación en el Boletín Oficial del Estado».

Por lo cual, en caso de revocación de la nota de calificación objeto de la presente impugnación, deberá practicarse inexcusablemente la inscripción por el Sr. Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro en esa fecha, sin que pueda incidir en injustificada renuencia a la práctica de la inscripción».

IV

El registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 258 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2016, 10 de octubre de 2016, 30 de junio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 27 de septiembre de 2017, 29 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 26 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 15 de enero de 2018, 19 de diciembre de 2017, 16 de enero de 2018, 22 de febrero de 2018, 23 de abril de 2018, 1 de agosto de 2018, 22 de octubre de 2018, 8 de noviembre de 2018, 19 de noviembre de 2018, 27 de noviembre

de 2018, 28 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019 y 30 de enero 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 finca registral consta inscrita con una superficie 8.966 metros cuadrados y según el documento presentado tiene una superficie de 23.273 metros cuadrados, coincidente con la representación gráfica catastral aportada.

El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral tramitado pueda encubrir un eventual negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, basándose en que no se reflejan modificaciones en la cabida de la finca, confrontado su historial registral; la manifestación del técnico en el informe incorporado, que señala una cabida distinta a la consignada en la escritura, señalando el mismo expresamente que ignora si se trata de un exceso de cabida o si la parcela catastral está formada por varias registrales, el informe de la Jefa del Área de Patrimonio y Servicios Jurídicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que señala expresamente que la parcela 33 del polígono 9 (que se correspondería con la registral 1.879) parece haberse integrado a la urbana identificada en el n.º (...), así como que la pretensión de rectificación de cabida no puede suponer minoración de la finca colindante de propiedad municipal o del vial que, una vez consolidado, constituye dominio público; la circunstancia de hallarse la finca afectada por un expediente de equidistribución, en el que se fijó la superficie de la misma resultando ser ésta de 19.767 metros cuadrados; la contradicción resultante de otro levantamiento topográfico, que señala una cabida ligeramente superior a la que ahora pretende reflejarse tabularmente; la circunstancia de existir alteraciones en la cartografía catastral, una vez consultada la Sede Electrónica del Catastro; y finalmente, la existencia de un solape entre la representación gráfica catastral de la finca cuya inscripción se pretende con otras fincas colindantes.

El recurrente alega en su extenso escrito de recurso, en síntesis, la insuficiente motivación de la nota de calificación, que se limita a expresar las dudas de manera genérica y rebate los distintos argumentos en que el registrador ha basado su calificación negativa.

2. Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque el notario concluye el acta con un «juicio de notoriedad» declarando que «considero totalmente público y notorio que la superficie de la finca...», en realidad el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad.

En la legislación anterior, ahora ya derogada por la Ley 13/2015, sí que se contemplaba el acta de notoriedad en el Título VI de la Ley Hipotecaria como uno de los medios posibles para alcanzar la concordancia entre el registro de la propiedad y la realidad extrarregistral. Así, en el anterior artículo 199 de la Ley Hipotecaria se decía que «la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: a) Mediante expediente de dominio. b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante (...)». Y en el artículo 200 se preveía que «la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo doscientos cinco se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas».

Ahora, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho

realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio.

El hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad (tipo de instrumento público notarial que está definido en el artículo 209 del Reglamento Notarial y subsiste plenamente, pero a otros efectos), ni que la finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales tenga su fundamento en la apreciación de la supuesta notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos, a salvo siempre, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, lo que decida motivadamente la calificación registral.

3. En cuanto al fondo del asunto, 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 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.

4. 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.

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).

Sin embargo, en el caso de este expediente se observa que en la tramitación notarial se ha omitido el trámite de solicitud de certificación del registro. No puede aceptarse que los interesados, o el notario autorizante, elijan qué trámites del procedimiento son aplicables, alterando el desarrollo del mismo previsto legalmente y sustrayendo al registrador la posibilidad de manifestar las dudas de identidad observadas en el ejercicio de su función calificadoras y a los interesados la posibilidad de disipar tales dudas, en los términos que se han explicitado en el presente fundamento.

6. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo 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.

En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias para justificar las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita.

En cuanto a la desproporción superficial, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018),

que el expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del diez por ciento de la superficie inscrita o se trate de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal expediente justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

Sin embargo, como se afirmó 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 este expediente y deberá ser objeto de calificación por el registrador.

Asimismo esta Dirección General señaló en la resolución de 5 de diciembre de 2018 que 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 expediente 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.

Ello 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.

Abonan también las dudas del registrador la circunstancia de que, en la propia certificación técnica incorporada a la escritura calificada, el técnico manifiesta expresamente que la superficie de la finca resulta ser de 19.767 metros cuadrados, ignorando si se trata de un exceso de cabida o si la parcela catastral está formada por varias registrales.

Igualmente, podría calificarse como oposición a la inscripción pretendida el oficio librado por el Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz cuando señala que según la cartografía histórica existente la misma no coincide con la delimitación actual de la finca, pareciendo que la parcela 33 del polígono 9 (que se corresponde con la registral 1.879) se ha integrado a la urbana identificada en el n.º (...), no pudiendo suponer minoración de la finca colindante de propiedad municipal o del vial que, una vez consolidado, constituye dominio público.

Es especialmente relevante la existencia de alteraciones en la cartografía catastral, puestas de manifiesto por el registrador tras consulta realizada a la Sede Electrónica del Catastro, en las que sucesivamente se ha ido aumentando la superficie de la parcela con la que se afirma corresponderse la finca; modificaciones que han seguido produciéndose, como resulta de la circunstancia de que, en la actualidad, la superficie atribuida por Catastro a la parcela resulta ser de 16.499 metros cuadrados.

Todo lo expuesto lleva a tomar en consideración las dudas del registrador, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro y la que resulta de la representación gráfica aportada, dada 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 consecuencia, 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, 11 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.