

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14750 *Resolución de 30 de octubre 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 Cuenca, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña María Elisa Basanta Rodríguez, notario de Cuenca, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de febrero de 2020 ante la notario de Cuenca, doña María Elisa Basanta Rodríguez, número 314 de protocolo, se complementa la otorgada el día 28 de agosto de 2012 ante la misma notario, número 1.288 de protocolo, a los efectos de hacer constar que la finca objeto de compraventa, registral 1.170 del término de Alcalá de la Vega, tiene una superficie de 292 metros cuadrados en lugar de un área y catorce centiáreas, así como que se ubica en suelo urbano consolidado, todo ello en virtud de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 28 de septiembre de 2016.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cuenca, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Se presenta un acta para modificar la descripción de una finca inmatriculada. Examinada la inscripción de la finca interesada se observa que la finca inscrita cuya descripción se pretende modificar, tiene una superficie de 114 metros cuadrados, y en virtud del acta de manifestaciones se dice que ahora dicha finca tiene una superficie de 292 metros cuadrados. Se suspende la inscripción del documento presentado ya que no se puede identificar la finca puesto que de las gráficas aportadas se observa que no puede ser la misma finca y si fuera un exceso de superficie se debería iniciar un procedimiento del art. 201 y del art. 199 de la Ley Hipotecaria No obstante lo cual, y, viendo que el exceso es superior a un 150% y que las gráficas no coinciden, lo que se debe iniciar es un procedimiento de inmatriculación de aquella superficie no inmatriculada, gestionando para ello el procedimiento establecido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

[Oferta de recursos y prórroga del asiento de presentación]

Cuenca, a 7 de julio de 2020.–El registrador (firma ilegible).»

III

Doña María Elisa Basanta Rodríguez, notario de Cuenca, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha tres de agosto de dos mil veinte, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente: «(...) 1.–En relación al primer punto señalado de la nota de calificación: "No se puede identificar la finca puesto que de las gráficas aportadas se observa que no puede ser la misma finca".

En este punto de la calificación se manifiesta la imposibilidad de identificar la finca, teniendo en cuenta, únicamente la certificación gráfica aportada, y obviando:

La certificación de la Secretaria del Ayuntamiento de Alcalá de la Vega, que acredita que la parcela 123 del polígono 14 está clasificada como suelo urbano consolidado, incorporado a la escritura calificada; y ello según el PDSU vigente Alcalá de la Vega aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca con fecha 28 de septiembre de 2026 y publicado en el DOOM n.º 195 de 5 de octubre de 2016 y en BOP n.º 118 de 14 de octubre de 2016.

El informe emitido por el arquitecto Don J. J. R. V., a requerimiento del citado Ayuntamiento, en virtud del cual resulta que la parcela catastral 123 del polígono 14 está afectada por la cesión de suelo para la regularización de la calle.

Como dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a los efectos de valorar la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de la Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Con arreglo a la Resolución de 4 de abril de 2013 la posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de base gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria..., al señalar que "los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de base gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfica que permita su precisa delimitación territorial.

A tal efecto, como documentación complementaria, –que no es necesaria aportar, pudiendo ser consultada de oficio por el Registrador, al igual que ha hecho la Notario recurrente a efectos de la interposición del presente recurso– puede ser consultado en la Sede electrónica del Catastro, "Antecedentes en el Catastro. Cartografía catastral" el historial de la finca, a efectos de determinar la identificación de la misma.

En dicha consulta se ha obtenido la siguiente información, que se acompaña como documentos números 2 a 7, ambos inclusive:

– Los antecedentes en catastro del inmueble. Datos físico–económicos desde 27-04-1996 hasta 27-07-2020 donde la finca tiene: en los periodos comprendidos entre 27-04-1996 a 24-02-1997 y 24-02-1997 a 10-06-2003, cuarenta metros cuadrados (40 m²); en el periodo comprendido entre 10-06-2003 a 11-02-2009 setenta y tres metros cuadrados (73 m²); en el periodo comprendido entre 11-02-2009 a 04-06-2019 ciento catorce metros cuadrados (114 m²). Con esta superficie fue inmatriculada la finca registral 1170 en virtud de la escritura autorizada por la Notario recurrente el 28 de agosto de 2012, número 1288, que fue complementada por la escritura que es objeto de recurso. Se acompaña como documento número 1, testimonio de la copia autorizada de dicha escritura. Y en periodo comprendido entre 04-06-2019 y 27-07-2020 doscientos noventa y dos metros cuadrados (292 m²).

En dichos antecedentes no consta la realización de ningún acto de agrupación o agregación de la finca; únicamente movimientos de modificación, bajas, altas y el último de subsanación de discrepancias (físico-económico en virtud de expediente 3411260.97/19.

– Consulta de antecedentes de parcela en cartografía, con indicación de las superficies de la finca y superficie solapada, en las fechas comprendidas desde 26-05-2003 a 28-05-2010, con fechas de modificación el 2605-2003; 19-01-2009; 21-01-2009; 01-07-2008 y 28-05-2010.

– Cartografía catastral de las parcelas 16008A0140000123, 16008A01409027 y 16008A01400100 a fecha 27/05/2003. En esta fecha, y según los antecedentes físico económicos tenía una superficie de setenta y tres metros cuadrados (73 m²).

– Cartografía catastral de las parcelas 16008A0140000123, 16008A01409027 y 16008A01400100 a fecha 20/01/2009. En esta fecha, y según los antecedentes físico económicos tenía una superficie de ciento catorce metros cuadrados (114 m²)

– Cartografía catastral de la parcela 16008A0140000123 a fecha 1 de agosto de 2020. Según los antecedentes físico-económicos tiene una superficie de doscientos noventa y dos metros cuadrados (292 m²).

De toda la documentación consultada y del PDSU del Ayuntamiento de Alcalá de la Vega es posible identificar la finca y deducir que es la misma, con modificación de su superficie, acortándose por el lindero Norte (E. C. M. –parcela 102– y Vía Pecuaría); y expandiéndose por los linderos Este, (Vía Pecuaría) y Oeste (Ayuntamiento de Alcalá de la Vega–parcela 100– que son precisamente los linderos afectados por el PDSU aprobado por la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Cuenca, debidamente publicado en el DOCM y BOP, como se ha indicado anteriormente.

Por tanto, se puede identificar la finca. No se ha indicado que hubiera dudas fundadas, sino categóricamente que no se puede identificar la finca, pues hay más medios de prueba que las gráficas aportadas, como indica el Registrador; sino que no se han indicado si hay dudas fundadas y cuál sería la justificación de ellas, pues como indica la Dirección General en Resoluciones, entre otras de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, de 14 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 10 de noviembre de 2016 y 1 de junio de 2017, "el juicio de identidad por el Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados".

2. En el segundo punto de la nota de calificación: "Que si fuera un exceso de superficie se debería iniciar un procedimiento del artículo 201 y del art. 199 de la Ley Hipotecaria".

No es un condicional "si fuera", "es realmente" un exceso de superficie, pues la superficie inscrita son ciento catorce metros cuadrados (114 m²) y la catastral, derivada además del PDSU y del informe del arquitecto, es doscientos noventa y dos metros cuadrados (292 m²).

En este punto hay que resaltar que no es un procedimiento del artículo 201 y del art. 199 de la Ley Hipotecaria, sino procedimiento del artículo 201 o del art. 199 de la Ley Hipotecaria, como ha tenido ocasión de poner de manifiesto la Dirección General en Resolución de 4 de abril de 2017.

No obstante, existen diferencias en uno y otro, además del procedimiento:

– El del artículo 201 de la Ley Hipotecaria es en virtud de acta de expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, previo requerimiento notarial, con los requisitos y siempre que la diferencia de superficie sea superior a dicho 10%.

– El del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el Registrador de la Propiedad competente.

A diferencia del procedimiento ante Notario, que exige previa rogación, no ocurre lo mismo con el procedimiento del artículo 199, pues en Resolución de la Dirección General de 2 de junio de 2017 se determina que "la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido".

Como indica la Resolución de la Dirección General de 4 de abril de 2017 el procedimiento regulado en el artículo 199 y el regulado en el artículo 201, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecario son procedimientos que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como 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; sin perjuicio de que el procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueda considerarse más adecuado cuando se supera el 10% de la cabida inscrita o cuando concurren otras circunstancias que ofrezcan dudas de identidad, habida cuenta de que en su tramitación el notario puede practicar las diligencias oportunas para disipar tales dudas.

En consecuencia, en virtud del título recurrido se podría haber iniciado el trámite por el Registrador de la Propiedad, por aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si bien aquel ya partía de que no podía identificar la finca, aunque este defecto parece que era el que impedía practicar la inscripción directamente de la escritura complementaria, sin haberse planteado la posibilidad de iniciar directamente el procedimiento por el artículo 199, al ir implícita la solicitud en la presentación del documento.

Tercer punto de la nota de calificación: "Viendo que el exceso es superior a un 150% y que las gráficas no coinciden, lo que se debe iniciar es un procedimiento de inmatriculación de aquella superficie no inmatriculada, gestionando para ello el procedimiento establecido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria".

Habiéndose examinado ya en el punto 1 la cuestión de la falta de coincidencia de las gráficas, en este punto de la calificación hay a su vez que distinguir dos apartados:

a) Diferencia de superficie en más de un 150%: En base a las Resoluciones de la Dirección General de 17 de noviembre DE 2015 y de 10 de noviembre DE 2016 "debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento del artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos puedan basar la denegación de la inscripción sin más justificación".

Por otra parte, en la Resolución de la Dirección General de 30 de abril de 2019 se indica que "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 y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase 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 garantía prevenidos en dicho precepto legal justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de actuación". Lo anterior lo matiza la citada Resolución diciendo que "es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción del a 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".

Debe tenerse en cuenta, en el caso que nos ocupa que la diferencia de superficie deriva de un PDSU con la correspondiente información pública en DOCM y BOP, con conocimiento de los propietarios de las parcelas 124 y 122 (también afectadas por PDSU), siendo el resto de los linderos el propio Ayuntamiento.

b) Se debe iniciar un procedimiento de inmatriculación de aquella superficie no inmatriculada, gestionando para ello el procedimiento establecido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 203 de la Ley hipotecaria determina:

"1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no están inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Segunda.-acompañándose además de los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular".

En el presente caso no hay título alguno de propiedad: la rectificación de la superficie deriva directamente de las normas del PDSU del Ayuntamiento de Alcalá de la Vega aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca el 28 de septiembre de 2016, con sus preceptivas publicaciones en DOCM y BOP, como se manifestó y justificó cumplidamente en la escritura complementaria objeto del recurso. No se dispone (por ser inexistente) de título escrito, ni público ni privado que permita iniciar el expediente de dominio para inmatriculación de finca no inscrita. No nos encontramos ante un supuesto de que la diferencia de superficie obedezca a "la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca no inscrita" que según el artículo 201 de la Ley Hipotecaria excluye la tramitación de expediente de rectificación, sino ante un supuesto de modificación de la descripción de la finca en virtud de la aprobación de un PDSU.

4) Análisis, en conjunto, de la nota de calificación: En resumen, en base a lo anteriormente alegado en los fundamentos A), B) y C), con arreglo a la calificación registral el título aportado no puede inscribirse:

1. Ni directamente, porque no se puede identificar la finca con las gráficas aportadas ni se aplica de oficio el artículo 199 de la Ley Hipotecaria –ver fundamentos letras A) y B)–.

2. Ni tramitando el expediente de rectificación de superficie (artículos 201 o art. 199 de la Ley Hipotecaria), por varias razones:

- No poderse identificar la finca. –ver fundamentos letra A)–.
- exceso en más de un 150% de la superficie inscrita – ver fundamentos letra C)–.

3. Ni tramitando el expediente de dominio para la inmatriculación de finca no inscrita –fundamentos letra C)–.

En definitiva, la calificación registral cierra toda posible vía de rectificación de la superficie inscrita, pues dado que es inviable el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por las razones expuestas, la única vía sería la del artículo 201, pero habiéndose ya advertido por el Registrador la falta de identidad de la finca y la magnitud de la diferencia de superficie ello impide la aplicación de dicho precepto legal al igual que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el cual el mismo no ha aplicado de oficio.

Quizá podría entenderse que tampoco sería aplicable el trámite del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al párrafo 1 letra e) en que se determina que no puede tramitarse el expediente para la rectificación de fincas resultantes de expediente administrativo, en cuyo caso será necesaria la previa tramitación correspondiente.

En el presente caso el trámite administrativo ya se ha tramitado (Aprobación de PDSU) y justificado en la escritura objeto del recurso, siendo en su caso de aplicación la doctrina de la Dirección General en Resoluciones de 4 de septiembre, 10 y 21 de noviembre de 2017 y de 19 de diciembre de 2019 en las que se indica "que para el supuesto de fincas inscritas procedentes de concentración parcelaria, esta

Dirección consideró debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación". "Por tanto, para alcanzar la conclusión de que existe correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral deberán valorarse las circunstancias concretas que concurran en cada supuesto, tales como datos adicionales que figuren en Catastro o el perímetro de la finca que conste en los planos de reparcelación archivados en el Registro".

"basta con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas"».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, artículo 25 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio, y 3 y 10 de octubre de 2016; 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017; 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca. El registrador deniega tal operación por considerar que no puede identificarse la finca, entendiéndose que de las gráficas aportadas se colige que no puede tratarse del mismo recinto geométrico; que si existiera un exceso de cabida se debería tramitar el procedimiento regulado en los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria; y que, no obstante lo anterior, dada la entidad del exceso lo procedente inmatricular la porción colindante adicional y su posterior agrupación, utilizando el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Todo ello considerando que la misma se inmatriculó en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica con una superficie de 114 metros cuadrados y ahora, según resulta de escritura complementaria calificada y de la representación gráfica catastral, cuenta con una cabida de 292 metros cuadrados.

La recurrente alega, en síntesis, que el registrador se limita a manifestar que no puede identificar la finca, siendo que ello es posible a la vista de la certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento de Alcalá de la Vega, así como del informe técnico que se incorpora y de las consultas de antecedentes catastrales realizadas a través de la Sede Electrónica del Catastro, que permiten concluir que la finca está inequívocamente identificada; que la solicitud de inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria puede ser tácita, conforme a la doctrina emanada de esta Dirección General; que no existe límite cuantitativo para la inscripción de un exceso de cabida a través del procedimiento regulado en el artículo anteriormente citado, añadiendo que en este caso la diferencia de superficie deriva de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano; y que no existe superficie colindante adicional por inmatricular ni la celebración de operaciones jurídicas de modificación de entidades hipotecarias.

2. En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) 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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

3. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

4. Asimismo 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:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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.

5. En lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (114 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 16008A014001230000FM. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

En efecto, en el supuesto que nos ocupa resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de los documentos presentados y de las propias afirmaciones del recurrente.

Y sin que altere esta conclusión las consideraciones de la notaria recurrente relativas a que la rectificación obedece a la aprobación definitiva de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. El artículo 25 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha señala que «1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

- a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.
- b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.
- c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento».

Sin entrar en el discutido carácter reglamentario o no de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, lo cierto es que son instrumentos o instituciones de clasificación de suelo (urbano y no urbanizable). Tienen finalidad de deslinde (operaciones de deslinde), sin que se permita la transformación de suelo no urbanizable a urbanizado. Pero como característica fundamental en lo que nos interesa, y que comparte con el resto de instrumentos de planeamiento, es que no conllevan per se una transformación física de las fincas afectadas por el mismo, precisándose para ello el correspondiente expediente de ejecución.

Es más, del tenor del propio escrito de recurso resulta que «De toda la documentación consultada y del PDSU del Ayuntamiento de Alcalá de la Vega es posible identificar la finca y deducir que es la misma, con modificación de su superficie, acortándose por el lindero Norte (Eloy Collado Morata–parcela 102– y Vía Pecuaria); y expandiéndose por los linderos Este, (Vía Pecuaria) y Oeste (Ayuntamiento de Alcalá de la Vega–parcela 100–)». Esta manifestación hace patente un cambio en la geometría de la finca que justifican las dudas del registrador y que motivan su negativa al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Téngase en cuenta, además, que el PDSU fue aprobado definitivamente en 2016, con posterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa por la que se inmatriculó la finca (2012), por lo que se pone de manifiesto una actuación urbanística posterior que altera la geometría de la finca que fue objeto del título dominical y de su inmatriculación. Por tanto, no existe ningún error descriptivo en dicho título que justifique su rectificación en escritura complementaria, sino una modificación de la entidad

hipotecaria por una actuación urbanística posterior que deberá tener su reflejo documental conforme a las normas de ejecución de planeamiento para poder acceder al registro.

Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, las dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es totalmente correcta la actuación del registrador en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017).

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, 30 de octubre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.