

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17078 *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 accidental de San Lorenzo del Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. A., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de San Lorenzo del Escorial número 3, don José Luis Jiménez Fernández, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Villanueva de la Cañada, don Raúl Jesús Cillero Raposo, el 7 de julio de 2020, número 627 de protocolo, doña S. V. H. vende las fincas 3.971 y 3.972 del término de Zarzalejos a doña A. R. A., solicitándose en dicho título la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de ambas fincas, incorporando a la misma informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial número 3, es objeto de con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Antecedentes de hecho

Primero. Con fecha 8 de julio de 2020 fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 1309 del Libro Diario 40, escritura autorizada por el notario de Villanueva de la Cañada, don Raúl Jesús Cillero Raposo, con fecha 7 de julio de 2020 número de protocolo 627 de compraventa. Presentada copia autorizada en soporte papel habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 24 de julio de 2020.

Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción total, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad e las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Segundo. Se suspende el inicio del procedimiento del artículo 199 por existir dudas de la correspondencia de las fincas registrales con las representaciones gráficas alternativas aportadas (artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2018, 30 abril, 20 noviembre y 4 diciembre 2019)

Se solicita el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de las representaciones gráficas alternativas resultantes de los informes de validación catastral aportados de las fincas registrales 3.972 –parcela 12 del polígono 3 de Zarzalejo y 3.971 (...). Manifiestan que hay discrepancias entre la descripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, Catastro y la realidad física; y que la realidad física de las fincas es la que resulta de los informes de validación catastral, de planos topográficos incorporados, acompañando también para acreditarlo un certificado expedido por la Gerencia Regional de Catastro. Solicitan el inicio del procedimiento, a fin de proceder a la inscripción de la representación gráfica alternativa, y la subsiguiente rectificación de cabida de las fincas registrales.

Las fincas registrales proceden por segregación de una finca mayor, la finca registral 2.470 que tiene una superficie, tras la segregación, de 6.234 metros, lindando al sur y al oeste con las fincas segregadas. Ambas fincas registrales tienen inscrita su representación gráfica georreferenciada catastral, y están coordinadas con Catastro a fecha 20 de febrero de 2020, en virtud de escritura subsanatoria de enero de 2020, en la que manifestaron que coincidían las fincas con la realidad catastral.

La extensión de la rectificación de cabida ahora pretendida, para la finca registral sita en (...), es de 1388 a 1.525,25 metros cuadrados, y para la finca rústica, es de 4.310 metros a 8.941,12 metros.

La previa inscripción de una representación gráfica georreferenciada no es razón suficiente que impida la inscripción de otra representación gráfica, y la subsiguiente rectificación de la cabida, sin embargo en este caso hay dudas de la identidad de las fincas registrales con las representaciones gráficas alternativas que ahora se aportan.

Las dudas sobre la realidad de la modificación solicitada se deben, en primer lugar, al hecho de proceder las fincas por segregación de una finca mayor, acto de modificación de entidades hipotecarias en el que se ha determinado con exactitud su superficie tanto de las fincas segregadas, como de la finca resto; que sigue inscrita en el Registro la finca matriz, colindante con las segregadas, y hay dudas de que con la rectificación pretendida se esté invadiendo dicha finca matriz.

En segundo lugar, la enorme desproporción de superficie, de 4.310 a 8.941 metros cuadrados, lo que se estima indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria. Y finalmente, el escaso lapso de tiempo transcurrido entre la inscripción de la representación gráfica registral coordinada con Catastro, basada en la manifestación de los titulares registrales de la coincidencia de la realidad con Catastro.

Todo ello hace dudar de que los recintos definidos por la descripción registral y catastral, y las representaciones alternativas, se refieran básicamente a las mismas porciones de terreno; de hecho de la superposición de la representación gráfica inscrita y la que ahora se pretende inscribir resulta que no se refieren a la misma figura poligonal.

Estas dudas no quedan disipadas con el informe catastral aportado, que se limita a recoger los cambios que ha habido en la superficie de las parcelas catastrales en los antecedentes catastrales, y no excluye por lo tanto que no hayan existido alteraciones en la propia cartografía, en la geometría de las parcelas, incluyendo en una parcela originaria terrenos adicionales colindantes.

Además del informe de validación catastral de la finca sita en (...) resulta que la nueva parcelación propuesta invade el dominio público en una superficie de 14 metros cuadrados, invaden la calle que pertenece al dominio público municipal.

Parte dispositiva

Calificado el título a la vista de los fundamentos de derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo:

Primero. Practicar la inscripción 2.^a de la finca 3.971 del término municipal de Zarzalejo, al folio 177 del tomo 3.796 del archivo, libro 64 de Zarzalejo, con Código Registral Único número 28142000604591, y la inscripción 3.^a de la finca 3.972 del término municipal de Zarzalejo, al folio 181 del tomo 3.796 del archivo, libro 64 de Zarzalejo, con Código Registral Único número 28142000604607, en cuya virtud ha quedado inscrito el pleno dominio de las mismas a favor de doña A. R. A. por título de compra, con carácter privativo.

Al margen de las inscripciones practicadas se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

No se ha hecho constar la calificación energética de la vivienda por ser ilegible el certificado de eficiencia energética incorporado a la escritura.

Los asientos que se han extendido en virtud de este documento quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. Art. 1 LH) no pudiendo ser rectificadas sino con el consentimiento de su titular o por sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra él (cfr. Art. 40 LH) y se presumirá a todos los efectos legales que los derechos que han quedado inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (cfr. Art. 38 de la Ley Hipotecaria)

Se acompañan las notas simples informativas previstas en el artículo 19 bis de la LH, a las que me remito para el caso de que existieran diferencias entre el estado de cargas o constructivo reflejado en el documento y el registral.

Segundo. Suspender el despacho de los demás pactos y derechos hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga (...).

San Lorenzo de El Escorial, a 17 de agosto de 2020.–El Registrador Accidental.»

III

Doña A. R. A., interpuso 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 alega lo siguiente: «(...) La calificación registral, según se deduce de la argumentación, es negativa con suspensión por defectos subsanables, de acuerdo con la posibilidad del art. 65 de la Ley Hipotecaria.

Según la resolución de fecha 28-5-2013 las calificaciones, en el supuesto en el que sean desfavorables, es preciso que, de acuerdo con la normativa vigente, consignen en ellas los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, con expresión de íntegra motivación de los mismos y el desarrollo argumental necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Así es indudable que, de esta forma, se hacen efectivas las garantías del interesado recurrente, quien, al conocer desde el momento inicial todos los argumentos en los que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada, puede alegar los fundamentos de Derecho en los que se apoye su tesis impugnatoria la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador calificador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Pero no basta la mera cita rutinaria de preceptos legales (DGRN Resol 25-10-07; 28-2-12; 25-2-11) o de resoluciones del mismo centro directivo, sino que es preciso justificar concretamente la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación al caso, y la interpretación que del mismo ha de efectuarse, ya que solo así se podrá combatir la calificación dictada.

Y en el caso concreto, se desconoce la aplicación concreta, a los motivos argumentados para la suspensión, de los preceptos y resoluciones aludidos, lo que genera una evidente indefensión, junto con el desconocimiento, por la falta de indicación alguna sobre la forma y manera de subsanar los defectos apuntados, indicándonos si cabe con la aportación de documento complementario o por medio de diligencia o incluso acta o escritura de subsanación, de los defectos padecidos en el título. Porque lo justo es, que si el Registrador deniega o suspende total o parcialmente la inscripción, si los defectos pueden ser subsanables haga constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o si son insubsanables, y por ello ha motivado la denegación del título, debe hacer constar la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción.

Segundo. Los concretos motivos en los que se justifica la suspensión son:

a) En el exceso de cabida pretendido hay dudas en la identidad de las fincas registrales. Por proceder ambas de una finca registral mayor por segregación, existiendo dudas de la posible invasión de la primera.

b) El exceso de cabida desproporcionado que estima indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante.

c) Escaso lapso temporal transcurrido entre la inscripción de la representación gráfica registral coordinada con Catastro, basada en la manifestación de los titulares registrales de la coincidencia de la realidad con Catastro.

Al respecto, indicar que, en nota simple registral obtenida con anterioridad a la supuesta segregación, (21.5.2019) la superficie de la finca matriz, –finca 2470–, era de 11.932 m² sin describir. Doc. núm. I. Supuestamente, según el Registrador, de la citada finca se segregaron las dos de las que se pretende la inscripción con una extensión superficial total de: 1.388,00 + 110,77 + 4.199,24 m² = 5698,01 m².

Esta parte, no ha podido comprobar a la fecha los documentos registrales, ya que en la escritura de compra no se indica la procedencia de las fincas por segregación, habiendo solicitado certificación del histórico de las citadas fincas al Registro, pero lo cierto y lo real, es que en la realidad física la citada finca matriz n.º 2470 no existe. Si nos remontamos a los planos catastrales, la finca matriz colindante con las dos «segregadas», fincas n.º 3.971 y 3.972, que según los datos registrales que el registrador apunta tiene una superficie de resto de 6.234 m², como tal no existe. Entendiendo que, lo que la vendedora ha querido transmitir es el cuerpo cierto, que en la realidad se encuentra perfectamente delimitado perimetralmente con valla de piedra de mampostería y que se corresponde con las fincas 3.971 y 3.972, más el exceso de cabida correspondiente, según el levantamiento topográfico practicado.

En este sentido, entendemos que las dudas de identidad quedarían disipadas no solo con la comprobación documental sino con la real/material de la finca.

Porque respecto del exceso de cabida hay que estar a su naturaleza y alcance, tal y como establecen las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo 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».

Y en el presente supuesto, más que exceso de cabida se trataría de un error registral, habiéndose creado tres fincas registrales, cuando tan sólo debería haber dos, debiendo desaparecer la finca registral n.º 2470, e incrementar su superficie las fincas registrales 3.971 y 3.972, para hacerlas coincidir con el cuerpo cierto real debidamente delimitado.

Tampoco es óbice a la inscripción el escaso lapso temporal transcurrido entre la inscripción de la representación gráfica registral coordinada con Catastro, basada en la manifestación de los titulares registrales de la coincidencia de la realidad con Catastro, anterior, por cuanto como resulta evidente se trata de un error. Como dice la Resolución de la DGRN de 30 de enero de 2017, no constituye obstáculo para la inscripción que una subsanación se otorgue con una diferencia temporal considerable respecto a la escritura subsanada, siempre que al otorgamiento concurren los mismos otorgantes o sus herederos. Y en el caso concreto la vendedora concurre en la anterior manifestación como titular catastral de la coincidencia de la realidad con Registro.

Tercero. Por otro lado, dentro del proceso del art. 199 de la LH, que es el que se pretendió con la escritura calificada, procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro. (Artículo 199 de la Ley Hipotecaria), se habría aclarado la situación indicada, ya que la propia finalidad del expediente es: por un lado, la de incorporar a la descripción registral de la finca, la representación gráfica de la misma, georreferenciada, con las coordenadas UTM (Universal Transverse Mercator) que es el sistema que utiliza el Catastro en España; y, por otro lado, como consecuencia de lo anterior, conseguir la coordinación de la finca con el catastro.

Sin embargo, también existen otros objetivos que pueden conseguirse con este expediente, como consecuencia de haber incorporado la representación descriptiva y gráfica de la finca. Estos objetivos son: por una parte, que se modifique la superficie de inicialmente inscrita de la finca, dado que las coordenadas de georreferenciación de la finca constituirán los parámetros óptimos para obtener la superficie real de la finca. La modificación de la superficie se conseguirá, tras la conclusión del expediente de manera positiva, con independencia de la diferencia existente con anterioridad respecto de la superficie inscrita. Así, no será un límite para esta modificación lo establecido en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria que se refiere a modificaciones inferiores al 10 por ciento respecto de la cabida inscrita. Por otra parte, también podrán modificarse los linderos, según se desprende del tenor literal del primer párrafo del artículo 199 LH. Si el promotor así lo solicita, y el Registrador no tiene dudas respecto de la identificación y correspondencia de la finca, debemos concluir que procederá a la modificación también de los linderos.

Por tanto, en este expediente, que se persigue –según la dicción del artículo 198 LH– la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el catastro, podrá obtenerse también, la modificación de sus linderos y superficie; aunque, en puridad, el artículo 199 LH no habla de «modificar», sino de «completar», si bien, así ha sido entendido en no pocas resoluciones por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Así se entiende de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de noviembre de 2015, BOE 294/2015, de 9 de diciembre de 2015, que dispone en su FJ 8 que:

«8. Y, finalmente, es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran

inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento 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 garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa.»

Y, posteriormente, esta misma resolución dice, en su FJ 9, que:

«9. En resumen, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos: ... Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.»

Este mismo criterio ha sido acogido por G. G., J. M (2016, p. 692), al decir que «En los demás casos, es decir, cuando las diferencias de cabida exceden del diez por ciento de la cabida inscrita, tampoco excluye la posibilidad de su rectificación conforme al procedimiento del artículo 199 LH».

He cumplido, entiendo con los requisitos para dar inicio al expediente, según la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 3 de noviembre de 2015, «para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o del interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

Y he incorporado, al no coincidir la descripción catastral con la realidad física de la finca, una representación gráfica georreferenciada alternativa, realizada por técnico competente en la materia, quien ha realizado una medición de la finca, trazando un plano y obteniendo las coordenadas UTM.

Dando curso al procedimiento con la citación de los titulares registrales de las fincas registrales colindantes, al no ser necesario la citación del titular registral del dominio de la finca, por haber suscrito la escritura que contiene la solicitud de inicio del procedimiento, así como a los titulares catastrales colindantes afectados, se hubiera aclarado la situación debidamente y se hubieran disipado las dudas del Sr. Registrador, pudiendo en cualquier caso haber denegado finalmente la inscripción a la conclusión del expediente».

IV

La registradora de la propiedad titular del registro de San Lorenzo del Escorial número 3, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, 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, 200, y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 2016, 3 de octubre de 2016, 9 de junio de 2017, 29 de septiembre de 2017, 30 de julio de 2018 y 7 de junio de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si son inscribibles sendas representaciones gráficas alternativas a las catastrales correspondientes a dos fincas registrales. El registrador suspende el inicio de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria oponiendo dudas de identidad de las fincas con las representaciones aportadas, en síntesis, por los siguientes motivos: por proceder las fincas por segregación y tener ya la representación gráfica catastral inscrita recientemente (febrero de 2020), pretendiéndose ahora alterar la figura poligonal inscrita con posible invasión de la finca matriz de la que proceden, existiendo, además, en una de las fincas una enorme desproporción superficial, y con invasión de dominio público según resulta del informe de validación gráfica.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado señaló que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia» (cfr. resolución de 29 de septiembre de 2017).

Asimismo, en la Resolución de 7 de junio de 2019 se afirmó que «de la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse (...) que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b y 199 Ley Hipotecaria)».

Por tanto, si bien en principio es posible la rectificación de una representación gráfica inscrita, la inscripción de la nueva representación debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción y, en lo que ahora nos interesa, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, como ha reiterado este Centro Directivo, 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

En el caso que nos ocupa el supuesto de hecho difiere del de la Resolución de 7 de junio de 2019 antes citada, ya que ahora se pretende rectificar una representación gráfica catastral inscrita sin que se trate de un mero ajuste o mejora de precisión métrica, sino que la modificación tanto perimetral y superficial es de tal entidad que resultan justificadas las dudas manifestadas por el registrador en su calificación.

En efecto, del análisis de las circunstancias concurrentes en las fincas se observa que ambas tienen inscrita la representación gráfica catastral y consta la coordinación gráfica tanto en el Registro como en el Catastro. Tal y como se expone en la calificación, en una de ellas se incrementa la superficie de 1.388 a 1.525,25 metros cuadrados, y en la otra de 4.310 a 8.941,12 metros cuadrados, observándose en ambos casos la alteración de la geometría de la representación que consta inscrita y coordinada con el Catastro.

3. 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.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral (que no es otra que la que resulta de las representaciones gráficas catastrales inscritas), pudiendo con ello afectar a los derechos de terceros, procediendo, por tanto, confirmar la calificación del registrador.

4. En este punto cabe citar la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. En la misma se contempla la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la precisión métrica de la cartografía catastral, y a tal efecto contempla los parámetros que permiten determinar cuándo una representación gráfica alternativa es equivalente a la cartografía catastral, definiendo en su anexo II el margen de tolerancia gráfica en los términos siguientes: «1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGA debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde

exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea.

2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGGGA y la cartografía catastral no excede del 5% de la superficie catastral».

Adicionalmente a todo lo expuesto, del análisis de la cartografía se observa que en el caso que nos ocupa no se respetaría el margen de tolerancia citado, de modo que conforme al criterio de esta resolución tampoco podría entenderse equivalente la representación gráfica catastral inscrita con la alternativa ahora aportada.

5. Debe recordarse, además, que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 (entre otras) que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Y esto es lo que precisamente ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el que, el registrador deniega la inscripción de las representaciones gráficas catastrales sobre las fincas objeto del expediente por entender que con su inscripción se invadiría la registral 2.470 y porque su constancia conllevaría superar la superficie atribuida a la finca originaria.

6. Por último, alega el recurrente que la finca matriz de la que proceden las dos segregadas cuya representación gráfica se pretende inscribir, registral 2.470, en realidad no existe y que estaría integrada en dichas segregadas. Esta afirmación, sin embargo, no puede ahora tomarse en consideración ya que, de aceptar la tesis del recurrente, estaríamos ante una presunta doble inmatriculación que debería resolverse por el cauce procedimental oportuno, regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y no a través del expediente para la inscripción de la representación gráfica de la finca.

Así, esta alegación no hace sino corroborar las dudas de identidad del registrador relativas a que las representaciones gráficas que se pretenden inscribir invaden la citada finca matriz.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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.