

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11354 *Resolución de 22 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un acta otorgada en expediente notarial de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Consfri, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que deniega la inscripción de un acta otorgada en expediente notarial de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

A) Mediante escritura otorgada el día 1 de julio de 2019, ante la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, con el número 731 de protocolo, la entidad «Consfri, S.A.», como titular registral de la finca registral número 7.622 del término de Carabaña, que se describía como una finca discontinua que se decía estar integrada por diversas parcelas catastrales, segregaba dos porciones, a saber: una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 45.604 metros cuadrados; otra finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 96.373 metros cuadrados, y quedando como porción resto una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 355.595 metros cuadrados, incorporando a la escritura licencia municipal de segregación de fecha 21 de junio de 2019.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1, fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 19 de julio de 2019, señalando como primer defecto que había varias parcelas catastrales que se asignaban solo en parte a la citada finca registral, por lo que no podía usarse la cartografía catastral para georreferenciar la finca; y, como segundo defecto, que había dudas fundadas de que una de las parcelas catastrales que se enumeraban como comprendidas en la finca registral lo estuviese realmente.

B) Tras ello, se formalizó una escritura complementaria de la anterior, autorizada por la misma notaria el día 6 de agosto de 2019, con el número 875 de protocolo, en la que se decía «aclarar la descripción de algunas de las parcelas catastrales integradas en la finca 7.622 y procurar la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro», se rectificaba la descripción que se hacía en dicha escritura de determinadas porciones que decían integrar la finca registral discontinua, y en particular, donde se dijo que determinadas porciones de finca eran parte de determinadas parcelas catastrales, ahora se decía que eran parcelas catastrales completas «según el actual catastro de rústicas». Además, se indicaba en ella que la diferencia entre la superficie registral total (499.475 metros cuadrados) y la superficie catastral total (497.575 metros cuadrados) «nace de las superficies que recogía el catastro en 2005 y las que refleja en 2019».

Presentado el título nuevamente en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1, junto con la referida escritura de subsanación de fecha 6 de agosto de 2019, el mismo fue calificado nuevamente el día 27 de agosto de 2019, bajo el mismo asiento de presentación, por el registrador accidental, don Ignacio del Río García de Sola, señalando como defectos los siguientes: a) falta cumplir con la obligación legal de

aportar la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte la escritura de segregación en formato informático GML; b) que las alteraciones de parcelas integradas en la finca discontinua debe realizarse «(...) mediante actos previos de agrupación o segregación a favor de otras fincas integrantes», y c) que constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, «debe aportarse el impreso de solicitud al catastro de rectificación de la titularidad catastral, de las fincas catastradas a nombre de un titular diferente a la sociedad Consfri, S.A».

Frente a la anterior nota de calificación, se interpuso recurso, provocando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, en la que se mantuvo la nota de calificación en cuanto a la necesidad de aportar representación gráfica georreferenciada de la finca en formato GML, en la forma determinada por la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, sin que a tales efectos sea suficiente la aportación de las coordenadas UTM en soporte papel, y se estimó el recurso respecto de la exigencia contenida en la nota de calificación de coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble a efectos de lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

C) Tras ello, se formalizó el día 18 de diciembre de 2019 un acta complementaria a la escritura de fecha 1 de julio de 2019, ante la misma notaria autorizante, con el número 1.625 de protocolo, para hacer constar que en la repetida escritura de 1 de julio de 2019 se incorporaron las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que integran la registral 7.622 del término de Carabaña y que en las mismas figura un código seguro de verificación.

Calificado negativamente el día 27 de diciembre de 2019 este último título por no entenderse cumplido el mandato contenido en la Resolución de 28 de noviembre de 2019, se interpuso nuevamente recurso, el cual dio lugar a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 2 de junio de 2020, que desestimó el mismo y confirmó la nota de calificación de la registradora, fundamentada en la existencia de dudas de identidad en cuanto a la correspondencia de la finca registral con las parcelas catastrales con las que se afirma se corresponde, arbitrándose la solución de tramitar el expediente notarial de rectificación de fincas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria para que, a través de sus trámites, fueran disipadas las dudas puestas de manifiesto por la registradora.

D) Como consecuencia de ello, fue otorgada el día 30 de diciembre de 2020 ante la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, con el número 1.575 de su protocolo, acta de conclusión de expediente de rectificación de finca inscrita por la que se estima justificado por notoriedad que la cabida real de las parcelas objeto de la citada acta, que se corresponden parcialmente con la referida registral, son las siguientes: la parcela 148 del polígono 13, 18.865 metros cuadrados; la 265 del polígono 13, 217.550 metros cuadrados; y la parcela 268 del polígono 13, 1.826 metros cuadrados.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Número de entrada: 53/2021.

Asiento Diario: 1266/52.

Autorizante: Doña Carolina Crespo Álvarez, Notario de Madrid.

Objeto: Procedimiento artículo 201.1 Ley Hipotecaria. Acta de conclusión con protocolo 1575 de fecha treinta de diciembre de dos mil veinte.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero: Que con fecha 14 de enero de 2021, se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia. Con fecha 4 de febrero de 2021 se calificó negativamente y fue subsanado con fecha 17 de febrero de 2021, mediante la presentación del asiento 1543 del diario 52.

Segundo: Se trata de un acta notarial de conclusión de expediente de rectificación de finca inscrita tramitado a instancia de la sociedad Consfri S.A. La pretensión de la titular registral es adaptar la superficie de la finca discontinua 7622 del término municipal de Carabaña a la superficie que consta en Catastro. Se trata de una finca registral formada por varias parcelas catastrales no colindantes, entre ellas, la parcela 110 del polígono 14, 146, 145 y 144 del polígono 22.

El procedimiento se inició por acta de fecha tres de agosto de dos veinte (protocolo 780), expidiéndose certificación por este Registro con fecha veinticinco de agosto de dos mil veinte.

Consultados los libros de este Registro de la Propiedad (al tiempo de georreferenciar la finca resto resultante de la segregación que se encuentra presentada bajo el asiento 1544 del diario 52, como operación inmediatamente posterior a la contenida en la presente) y, no habiendo sido posible conocer esta situación al tiempo en que se notificó el defecto anteriormente indicado de 4 de febrero, relativo a la parcela 24 del polígono 20. Resulta que la parcela 110 del polígono 14 se corresponde también con la finca registral 1652 de Carabaña, cuya descripción es:

Rústica. Olivar y tierra de secano en término de Carabaña, al sitio denominado (...), de caber, según el título y el Registro, una hectárea y catorce áreas, y según certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida hoy mediante el acceso de este Registro a la Oficina Virtual del Catastro, una hectárea. diecisiete áreas y cincuenta y una centiáreas. Linda: Norte, de F. A. A.; Sur, de L. M.; Este, descuento topográfico o Camino (...); y Oeste, de T. F. G. Es la parcela 110 del polígono 14, con Referencia Catastral 28035A014001100000FW.

La finca 1652 de Carabaña se inmatriculó con fecha anterior a 1900, la descripción se actualiza en la inscripción 3.ª con una superficie aproximada de 11400 metros cuadrados, con fecha anterior a 1900 y es con fecha 14 de agosto de 2007, en la inscripción 8.ª en que se actualiza la descripción y se asigna la referencia catastral y el polígono y parcela en los términos antes indicados.

La finca 7622 de Carabaña tiene asignada como parte de la misma la parcela 110 del polígono 14 en la inscripción 7.ª de fecha 2005 y así se arrastra también en la inscripción 9.ª de 2016, no obstante, el formato es el antiguo en que aparece la referencia catastral como: 28-035-000/00-014-00110 (circunstancia que pudo hacer imposible relacionar esta referencia catastral con la actual (formato: 28035A014001100000FW) al tiempo en que se asignó a la finca registral 1652).

Si bien es cierto que el polígono y parcela se asigna en fecha anterior a la finca 7622, no lo es menos, que desde su inmatriculación la descripción literaria de la finca 1652 coincide con ese polígono y parcela (la superficie no varía en más de un 10% y los linderos, con uno fijo al este, reflejan claros indicios de que pueden también coincidir).

Asimismo, resulta que la parcela 146 del polígono 22 se corresponde también con la finca registral 6467. Esta registral 6467 se inmatricula en 1977 como polígono 22 parcela 146 (sin asignarle referencia catastral) con una cabida y linderos que pueden coincidir con la actual referencia catastral 28035A022001460000FZ. Por su parte la finca 7622 tiene asignada como parte de la misma la parcela 146 del polígono 22 en la inscripción 7 de fecha 2005 y así se arrastra también en la inscripción de 2016, no obstante, el formato es el antiguo en que aparece la referencia catastral como 28-035-000/00-022-00146.

Asimismo, resulta que la parcela 145 del polígono 22 se corresponde también con la finca registral 6466. Esta registral 6466 se inmatricula en 1977 como polígono 22 parcela 145 (sin asignarle referencia catastral) con una cabida (en relación a la cabida

cabe decir, que si bien según descripción literaria del registro la cabida son 700 metros cuadrados, mientras que el actual polígono 22 parcela 145 son 908 metros cuadrados, ello puede deberse claramente a que según consulta hecha a planos antiguos del catastro de 1947-1950, existía un pequeño reguero que separaba la parcela 144 de la 143, que hoy ha desaparecido y además parte de la antigua parcela 143 se ha incorporado a la actual 145, de aquí la diferencia de metros) y los linderos que pueden coincidir con la actual referencia catastral 28035A022001450000FS. Por su parte la finca 7622 tiene asignada como parte de la misma la parcela 145 del polígono 22 en la inscripción de fecha 2005 y así se arrastra también en la inscripción de 2016, no obstante, el formato es el antiguo en que aparece la referencia catastral como 28-035-000/00-022-00145.

Asimismo, resulta que la parcela 144 del polígono 22 se corresponde también con la finca registral 6465. Esta registral 6465 se inmatricula en 1977 como polígono 22 parcela 144 (sin asignarle referencia catastral) con una cabida y linderos (con excepción del lindero este, que según la descripción literaria de la finca es una reguera y según catastro al este linda con la parcela 143 del mismo polígono, no obstante, consultados planos antiguos de catastro de fechas 1947-1950, se aprecia. como ya se ha dicho, la existencia de una reguera que separaba la parcela 144 de la 143 en aquella época y que parece hoy desaparecida) que pueden coincidir con la actual referencia catastral 28035A022001440000FE. Por su parte la finca 7622 tiene asignada como parte de la misma la parcela 144 del polígono 22 en la inscripción 7.ª de fecha 2005 y así se arrastra también en la inscripción 9.ª de 2016, no obstante, el formato es el antiguo en que aparece la referencia catastral como 28-035-000/00 022-00144.

Tercero: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por la Registradora.

Fundamentos jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos artículos [sic] 9, 18, 201 y 209 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Segundo: De dicha calificación resulta el siguiente defecto, que impide practicar la inscripción solicitada:

Existe doble inmatriculación en relación a las porciones de terreno indicadas a favor de titulares registrales diferentes que debe solventarse en la forma legalmente prevista. Afectando la doble inmatriculación a la finca registral 7622, en relación con las fincas registrales 1652, 6467, 6466, 6465.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.ª No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Arganda del Rey a 10 de marzo de 2021 (firma ilegible) Camino Magán Ayuso La registradora de la Propiedad».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L., en nombre y representación de la mercantil «Consfri, S.A.», interpuso recurso el día 23 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Con carácter previo señalar que en el encabezamiento de su nota de calificación la registradora se refiere a los documentos presentados como referentes al asiento 1266/52 para luego, en el cuerpo de la calificación, señalar que los dos documentos presentados, y que no ha inscrito, constan en el libro diario como el 1543 y el 1544 del diario 52. El administrado no tiene manera posible de conocer la realidad del número con el que la registradora anota los documentos presentados en el libro diario, por lo tanto, en este caso, queremos que quede bien claro que se recurre la calificación por la que se deniega la inscripción de los dos documentos presentados simultáneamente, esto es, la rectificación de cabida y la segregación de la registral 7622 de Carabaña.

Primero. Todo esto comienza a mediados de 2019 cuando se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey, n.º 1 para la inscripción de una segregación con base en escritura otorgada por doña Carolina Crespo Álvarez bajo el número 731/2019 de su protocolo.

El documento se calificó defectuoso con defectos subsanables en relación con la superficie de diversas parcelas catastrales que integran la finca registral en fecha 19 de julio de 2019 (...)

Dentro del plazo de subsanación que se nos otorgó se presentó escritura complementaria de la infrascrita notario con número de protocolo 875/2019 en la que se aclaraban los puntos resaltados por la registradora en su anterior calificación y una vez subsanados los defectos que se nos comunicaron se volvió a presentar todo a inscripción.

El registrador accidental en aquel momento volvió a calificar negativamente los documentos en fecha 30/08/2019 (...) de manera que no entendíamos acorde a derecho, por lo que se recurrió ante la DGRN que resolvió con fecha 28 de noviembre de 2019, estimando en parte nuestro recurso e indicando que era necesario aportar los GML, siquiera en formato papel, con indicación de sus CSV correspondientes, para poder inscribir la segregación (...)

En fecha 19 de diciembre de 2019 se volvieron a presentar a inscripción las dos escrituras ya mencionadas, acompañando de acta de la notario doña Carolina Crespo Álvarez, indicando que todos los GML de las fincas matrices y segregadas (con sus CSV correspondientes) ya se encontraban aportados en la primera escritura de protocolo 731/2019, lo que se ponía de manifiesto a los efectos oportunos y en cumplimiento de lo exigido por la anterior resolución de la DGRN a la que ya hemos hecho referencia y a la que se daba así cumplimiento.

Aunque parezca increíble, el 17/01/2020 se vuelve a calificar negativamente el documento presentado (...)

En este caso se dice que aunque la finca registral consta inscrita con referencia a todas las parcelas catastrales que la integran, y aunque se solicita una segregación incluyendo única y exclusivamente esas mismas parcelas (aprobada por Ayuntamiento y CAM) y con una diferencia en superficie inscrita de la finca menor al 5%, la registradora tiene dudas pues existen parcelas catastrales cuya superficie ha variado mucho de una época a otra.

Entendiendo que tal calificación no se ajustaba a derecho, presentamos nuevo recurso ante la DGRN que resolvió desestimado el recurso y señalando que debíamos nosotros iniciar el expediente del artículo 201 LH para resolver las dudas de la registradora (...)

A la vista de lo resuelto por la DGRN, se inició el tedioso y costoso procedimiento del artículo 201 LH en fecha 3/08/2020.

El 6/08/2020 la infrascrita notario remite al Registro de Arganda solicitud de la certificación prevista en el artículo 201 LH.

El 25/08/2020 la registradora emite certificación que no remite a la notario hasta el 24/09/2020. De aquella certificación no resulta óbice alguno para la consecución del expediente notarial que se inicia.

El 03/12/2020 se finaliza el acta con resultado positivo y se presentan nuevamente los documentos a inscripción con la ingenua esperanza de que, por fin, se inscriba la segregación de mi finca.

Ya sin que me cause gran sorpresa, la señora registradora vuelve a calificar con defectos señalando no que el acta del artículo 201 tenga algún problema, sino que ahora descubre, al momento de volver a comprobar las parcelas catastrales que integran la finca 7622, que hay una referencia catastral que ya se encuentra inscrita en otra finca, con la particularidad que dicha parcela se encuentra inscrita también a favor de Consfrisa (...)

Para resolver el nuevo problema que nos da la señora registradora, se presenta escritura de rectificación del título inscrito de aquella otra finca para sacar de ella la referencia catastral duplicada. Nuevamente, se presentan a inscripción la citada rectificación que solventaba el nuevo defecto planteado por la registradora, el acta que solventaba el defecto anterior de la segregación que confirmó la DGRN, y la propia segregación.

(...) La señora registradora se saca un nuevo defecto, en relación con el título de segregación y ahora dice que existen algunas referencias catastrales que constan en otras fincas registrales que no son propiedad de Consfrisa, alegando que según su criterio tal posible incorrecta asignación de referencia catastral, es una doble inmatriculación y no inscribe el título de rectificación de superficie del artículo 201 LH y consecuentemente tampoco inscribe la segregación por faltar la inscripción previa de la rectificación que nos requirió la DGRN en la resolución ya aludida (...)

Segundo. Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se expresa que se presentó acta notarial de conclusión de expediente de rectificación de finca (dice que se le dio número de asiento 1543 del libro 52).

Así mismo, dice que a la segregación que se pretende realizar sobre mi finca, se le dio número de asiento 1544 del libro 52.

Según dice la calificación, no parece observarse por la registradora ningún problema con el expediente de rectificación de la finca, sino que es al momento de intentar inscribir la base gráfica de la segregación, cuando advierte diversos problemas (otra vez), según dice, referidos a posibles dobles inmatriculaciones.

Pues bien, lo cierto es que la rectificación de la descripción de la finca se realizó (como ya hemos explicado en el Hecho Primero) en cumplimiento de una resolución de la DGRN.

En tal resolución, se nos dijo que:

“Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, como ya ha declarado esta Dirección General, para lograr la registración de la rectificación pretendida, podrá tramitarse el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuyo procedimiento podrán practicarse las actuaciones precisas para disipar las dudas alegadas por la registradora”

Y es en estricto cumplimiento de dicha resolución cuando se lleva a cabo el expediente notarial previsto en el artículo 201 para “disipar las dudas alegadas por la registradora”.

Y fijémonos bien que lo que se pretende es disipar las dudas alegadas en ese momento, no las futuras (...)

Lo cierto es que el expediente notarial que se describe en el artículo 201 LH sirve prácticamente para disipar cualquier duda que pueda tener un registrador a la hora de inscribir alguna modificación del asiento de una finca.

Y tal procedimiento tiene una premisa básica y lógica, que sirve para evitar costosos e inútiles gastos o para evitar indefensión del administrado que lo inicia. Tal premisa no es otra, que la calificación previa que del mismo debe hacer el registrador antes de

iniciarse, de manera que una vez finalizado por el notario autorizante el expediente, no podrá el registrador denegar la inscripción por causas que no se hubiesen puesto de manifiesto al notario antes de iniciarlo. Así queda patente y claramente expresado en la Resolución de la DGRN de 17 de nov de 2017 [sic]:

“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.I 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.”

“...Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohesionar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, va 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).”

Pues bien, como se ha narrado en el Hecho Primero, la señora registradora ha tenido oportunidad de calificar el documento que se pretende inscribir muchas veces.

Cada una de estas veces, la señora registradora, siendo el mismo documento, y no habiendo cambiado circunstancias, ha calificado constantemente con defectos diversos y distintos cada vez, de suerte que cuando se solventaba el que nos presentaba, acto seguido se sacaba otro nuevo.

A consecuencia del último defecto que planteó, ésta parte presentó recurso ante la DGRN, cuya resolución expresaba la manera de resolverlo (y por ende de conseguir de una vez la inscripción del documento que se persigue hace años).

La forma que dispuso la DGRN fue la del expediente notarial del artículo 201. Así se ha hecho, y a pesar de que la registradora emitió certificación sin hacer constar ninguna duda sobre la identidad de la finca o su posible coincidencia con otras ya inscritas, una vez se finaliza el expediente nos califica diciendo que hay una doble inmatriculación con

una finca también de Consfrisa, y cuando eso se resuelve, sale con otro nuevo defecto, en este caso alegando la posible doble inmatriculación de dos porciones de terreno [sic] que forman parte de la registral 7622 y que podrían formar parte de otras dos registrales de distinto titular.

Pues bien, lo cierto es que de las alegaciones de la señora registradora podemos concluir que esas otras fincas registrales que podrían constituir una doble inmatriculación, resulta que unas se inscribieron en el año 1977 y otra en el año 1900, asignándosele a ésta última la referencia catastral coincidente con la nuestra en el año 2007 (cuando en nuestra finca ya constaba en aquel entonces esa parcela como nuestra). Por lo tanto, y en cualquier caso, los problemas de posible coincidencia que ahora nos pone de manifiesto ya constaban en el registro a la hora de emitir la certificación previa al inicio del expediente notarial, así como constaban igualmente en todas y cada una de las veces que ha calificado mi escritura de segregación, sin que hasta ahora haya señalado este nuevo problema.

En su calificación la registradora dice “no habiendo sido posible conocer esta situación al tiempo en el que se notificó el defecto anteriormente indicado de 4 de febrero”.

Parece ser que tampoco pudo conocer este problema al momento de emitir la certificación prevista en el expediente notarial del artículo 201 LH, no explica a que se debe esa imposibilidad, no sabemos si es debido a algún tipo de problema (...) a la hora de llevar los libros a su cargo y de emitir calificaciones. Lo cierto y única verdad aquí, es el continuado perjuicio que está causando a los administrados y a la infrascrita notario por su inexcusable mal proceder.

Por tanto, entendemos que en función de la Ley y de lo ya reiterado por la DGRN en resoluciones anteriores:

“De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).”

La calificación de la registradora no puede ser mantenida, sino que debe ser revocada, y ordenada la inscripción tanto de la rectificación, como de la segregación y georreferenciación de la registral 7622 de Carabaña, conforme a la anterior resolución de la DGRN a la que se estaba dando cumplimiento, no pudiéndosele permitir, bajo ningún concepto, la calificación denegatoria reiterada por diversos conceptos, una y otra vez, incumpliendo la normativa tanto del derecho del administrado a la calificación única y completa, como del derecho del notario a que se le comuniquen con carácter previo al inicio del expediente notarial los posibles defectos de identidad de la finca que puedan existir, salvo que se quiera dejar en indefensión tanto al notario como al administrado.

Por todo lo dicho, entendemos que debe revocarse la calificación de la señora registradora y proceder a la inscripción de la segregación.

Solicito, por tanto, la inscripción de la rectificación y posteriormente la segregación que se han presentado a inscripción».

IV

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey, número 1 emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19, 201, 203, 209, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre y 4 de diciembre de 2013, 19 de febrero de 2015, 21 de abril, 22 de junio, 22 de agosto, 2 de septiembre y 10 de octubre de 2016, 17 de julio, 16 de octubre y 7 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 21 de mayo de 2018 y 28 y 29 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un acta notarial con la que se concluye un expediente de rectificación descriptiva de fincas.

Dicho expediente se tramita tras una sucesión de calificaciones y subsanaciones que han quedado detallados en los «Hechos» y que culminaron en la resolución de este Centro Directivo de 2 de junio de 2020, en la que se concluyó que procedía tramitar el expediente notarial de rectificación de fincas inscritas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en orden a disipar las dudas manifestadas.

Presentada el acta de conclusión del citado expediente, la registradora opone como defecto a la práctica de la inscripción, que en el momento de georreferenciar el resto de la segregación, presentada posteriormente al acta calificada, se observa que la parcela 110 del polígono 14, que se corresponde parcialmente con la registral 7.622 del término de Carabaña, se corresponde también con la registral 1.652 del mismo término. Lo mismo ocurre con la parcela 146 del polígono 22, que también se corresponde con la registral 6.467. A su vez, la parcela 145 del polígono 22 se corresponde también con la registral 6.466; y que la parcela 144 del polígono 22 también se corresponde con la registral 6.465, señalando que existe una doble inmatriculación siquiera parcial que afecta a las fincas mencionadas.

El recurrente, alega, en síntesis, que la tramitación del expediente regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria se realiza dando cumplimiento a una Resolución de este Centro Directivo, motivada por anteriores calificaciones que señalaban dudas de identidad en cuanto a la representación gráfica de la finca; que la registradora expidió la certificación prevenida en el precepto sin hacer constar duda alguna sobre la identidad de la finca o su posible coincidencia con otras ya inscritas, siendo que la posible doble inmatriculación ya constaría en los Libros del Registro al tiempo de expedir la referida certificación.

2. Es circunstancia de hecho relevante para la resolución de este expediente que la registral 7.622 del término de Carabaña se describe como una finca discontinua, compuesta por una serie de fincas y parcelas catastrales, correspondiéndose con algunas de ellas sólo parcialmente, según resulta expresamente de su descripción literaria, si bien la misma finaliza con una relación de parcelas que afirma que constituyen la meritada finca registral, y que son tomadas por la notaria autorizante para hacer constar la descripción de la misma en el título. Su cabida inscrita es de 499.475 metros cuadrados. Según el título calificado, su cabida es de 497.575 metros cuadrados, siendo esta superficie el resultado de la suma de todas y cada una de las parcelas catastrales que se afirma que la componen.

3. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, este Centro Directivo, ya ha manifestado, de forma reiterada que el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso,

certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohonestar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva.

De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, 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).

Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados.

Así resulta de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes».

Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no solo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación –o rectificación, en el caso del artículo 201– solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir 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».

4. Por otra parte, y en cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, las dudas de la registradora se fundamentan en el hecho de que determinadas parcelas catastrales se corresponden simultáneamente con distintas fincas, planteando la existencia de un supuesto de doble inmatriculación que afecta a varias fincas registrales.

Como ya se ha indicado, la Resolución de 17 de noviembre de 2015 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–.

Debe considerarse la circunstancia de que de los asientos del Registro ya resulta la constancia registral de las referencias catastrales que constan atribuidas a distintas fincas simultáneamente.

5. Para la resolución de este expediente, también han de tenerse en cuenta las previas calificaciones emitidas por la registradora en relación con la distinta titulación presentada para su inscripción, pues cada una de ellas ha motivado el otorgamiento de nueva documentación con el objeto de subsanar cada uno de los defectos advertidos.

Así, en el recurso que motivó la citada Resolución de 6 de junio de 2020, la registradora opuso a la práctica de la inscripción la existencia de una notable desproporción entre la superficie de las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 y la cabida que consta en el Registro, por lo que, entendió, no podían servir de base las distintas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de la operación documentada.

Como resulta de la Resolución citada, analizado el historial registral de la finca 7.622 del término de Carabaña resulta que de su inscripción resulta corresponderse con varias parcelas catastrales, con algunas de ellas parcialmente, de tal forma que se corresponde parcialmente con la parcela 148 del polígono 13, atribuyéndosele una cabida en el Registro de 34.813 metros cuadrados, cuando en Catastro figura una superficie de la citada parcela de 18.865 metros cuadrados; igualmente se corresponde con la parcela 268 del polígono 13, que consta en el Registro con una superficie de 5.350 metros cuadrados (resultado de la suma de la cabida de dos de las subfincas con las que se corresponde parcialmente) y en Catastro una superficie atribuida a dicha parcela de 1.826 metros cuadrados; y también con la parcela 265 del polígono 13, que según resulta de la descripción de la finca tiene una superficie de 171.406 metros cuadrados (según resulta de distintas subfincas que componen la registral), mientras que en Catastro su superficie es de 217.550 metros cuadrados.

Ahora bien, del propio historial registral también resulta, al referirse a la parcela 148 del polígono 13, su actual superficie catastral. Igual ocurre con la parcela 265 del mismo polígono. Pero es que, además, en la descripción se expresa que está constituida por todas y cada una de las parcelas catastrales a que se refiere el título calificado, habiendo sido incorporadas a la inscripción las referencias catastrales que la componen por haber sido calificada su correspondencia.

Es a esas concretas parcelas a las que se concreta el acta de notoriedad tramitada con arreglo al artículo 201 de la Ley Hipotecaria y que fue objeto de la calificación recurrida.

6. Procede, en consecuencia, recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre el valor que tiene la posible incorporación de las referencias catastrales a la descripción registral de los inmuebles.

Así, la constancia de la referencia catastral se contempló en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, posteriormente recogido en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y actualmente en la Ley 13/2015, sin que se haya alterado la finalidad ni efectos de dicha constancia registral.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como recientemente ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.^a del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

7. En el caso de este expediente, las dudas de identidad han sido manifestadas por la registradora una vez presentada para su inscripción el acta de conclusión del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas.

Resulta relevante destacar que en el acta de inicio para la tramitación del expediente, que fue presentada en el Registro para la expedición de la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se relacionaban todas y cada una de las parcelas catastrales con las que se corresponden la finca, entre ellas, las parcelas 110 del polígono 14 y 144, 145 y 146 todas ellas del polígono 22, no advirtiéndose obstáculo alguno que impidiera a la registradora manifestar las dudas de identidad advertidas en el

momento procedimental oportuno que, se reitera, es al tiempo de expedir la certificación prevista en el artículo 201 en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

8. Como se ha apuntado en anteriores fundamentos, el contenido del acta se circunscribe a las parcelas catastrales 148, 265 y 268 del polígono 13, por ser estas parcelas respecto de las que manifestó dudas de identidad la registradora en anterior nota de calificación y, si bien, el expediente notarial de rectificación debe referirse a fincas, por ser éste su objeto, y no a partes de éstas o parcelas catastrales con las que pueda corresponderse total o parcialmente, es cierto que a ello no hace referencia expresa la registradora en su nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria); y teniendo en cuenta que las dudas de identidad en anteriores notas de calificación iban referidas a las parcelas catastrales ya citadas en este fundamento, la exigencia de calificación global y unitaria contemplada en el artículo 258 de la Ley Hipotecaria y la ausencia de manifestación acerca de las dudas de identidad en el momento procedimental oportuno, que es al tiempo de expedirse la certificación prevenida en el artículo 201 en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, llevan a estimar el recurso interpuesto. Ello, sin perjuicio de que, dado que la correspondencia señalada entre fincas registrales y parcelas catastrales respecto de distintas fincas ya resultaba con anterioridad de los asientos del Registro, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, Ley Hipotecaria), pueda la registradora, si así lo estima, iniciar, incluso de oficio, el procedimiento para subsanar la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 22 de junio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.