

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5417 *Resolución de 15 de marzo de 2022, 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 Almería n.º 3, por la que se deniega la inscripción de la rectificación del estado de coordinación gráfica de una finca registral colindante.*

En el recurso interpuesto por doña C. R. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se deniega la inscripción de la rectificación del estado de coordinación gráfica de otra finca registral colindante.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Almería el día 21 de noviembre de 2021 por la titular registral de la finca número 20.111 del término municipal de Almería, en unión de fotocopia de un informe pericial realizado por don M. H. M. en noviembre de 2021, se solicitaba «la rectificación de la coordinación gráfica de la finca registral 15.192, indicador ID04019200000686, dejándola sin efecto, y se comunique dicha rectificación al catastro para que así lo haga constar».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículo 3 de la L.H. y 420.1 de su R.H.).

Entrada n.º 9054 del año 2021.

Presentante: Doña C. R. G.

Naturaleza: Instancia privada en unión de informe pericial por fotocopia.

Objeto: Rectificación de coordinación gráfica.

Examinados los precedentes documentos, escrito de fecha 21 de noviembre de 2021 suscrito por doña C. R. G., en unión de fotocopia de un Informe Pericial realizado por don M. H. M. en noviembre de 2021, en el que se solicita la rectificación de la coordinación gráfica de la finca registral 15.192, indicador ID04019200000686, dejándola sin efecto, y se comunique al catastro para que así lo haga constar, se deniega la práctica del asiento de presentación solicitado con fundamento en los siguientes:

Hechos.

Con fecha 24 de noviembre de 2021, se presenta en esta oficina el referido escrito en unión de indicada fotocopia de informe -recibido por correo certificado- en el que la suscribiente, tras alegar que es titular catastral y registral junto con don A. F. R., de la finca registral de Sorbas 20.111, de la existencia de una serie de circunstancias y errores que considera pertinente, solicita la rectificación de la coordinación gráfica de la finca de referencia 15.192 de Sorbas, dejándola sin efecto.

Fundamentos de Derecho.

El procedimiento registral al que se refiere la firmante del escrito presentado, se llevó a cabo al amparo del artículo 199 de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, y en aplicación del citado cuerpo legal, se procedió a la inscripción de la correspondiente base gráfica que justificaba tanto su cabida como su ubicación perimetral, previa notificación a los colindantes registrales, catastrales y al Ayuntamiento de Sorbas.

La instancia privada crece de firma legitimada notarialmente y sin autenticar en modo alguno. Artículo 3 Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento.

El informe que se acompaña son meras fotocopias, carentes por ello de fehaciencia alguna. Artículo 3 Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento.

No se acredita, objetivamente y en forma indubitada, error alguno en la inscripción que se pretende dejar sin efecto, que, además, se encuentra bajo 1a salvaguardia de los Tribunales.

Y, en cualquier caso, para la rectificación pretendida se precisa necesariamente, o bien el consentimiento del titular registral cuya inscripción se solicita se deje sin efecto o, en su defecto, resolución judicial firme que la ordene en el procedimiento seguido a tal efecto contra dicho titular registral en la forma legalmente prevista.

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que los Registradores no extenderán asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria expresamente determina que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Consecuentemente con este principio básico de la Ley Hipotecaria, el artículo 40, también en su actual redacción, determina que «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

En consecuencia, nos encontramos ante un documento privado que no tiene atribuida, por ley, eficacia registral, no puede dar lugar a ninguna operación registral y, según lo expuesto, no puede ser objeto de presentación en los términos recogidos más arriba.

Contra la presente denegación, los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Cotillas Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Almería 3 a día veinticinco de noviembre del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. R. G. interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera.—Que soy titular, junto a D. A. F. R. de la finca registral n.º 20.111, por mitades indivisa por título de compraventa, del término de sorbas.

Descripción de la finca: La finca registral n.º 20.111 (11.875 m²) de la que soy propietaria proviene de la agrupación de tres fincas registrales colindantes entre sí de fecha 11 de septiembre de 2009, inscritas con los números 16.512, 18.923 y 17.296, cada una de las cuales se corresponde con las parcelas catastrales n.º 105, 96 y 104 respectivamente, del Polígono n.º 15 del término municipal de Sorbas. Cada una de las parcelas estas catastradas con las siguientes referencias:

- Parcela 96: 04086A015000960000EL - 8.480 m².
- Parcela 104: 04086A015001040000E0 - 274 m².
- Parcela 105: 04086A015001050000EX - 2.423 m².

Circunstancias todas estas que quedan reflejadas en historial registral de la finca 20.111, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Almería (...)

La realidad de mi titularidad de la [sic] parcelas catastrales 104, 105 y 96 del polígono 15 deriva no solo de la realidad material de mi adquisición sino de la propia inscripción practicada por el Sr. Registrador (...) Así al definir lo límites de mi finca, se establecen los siguientes:

- Norte: parcela 90008 camino, parcela 92 de I. F. M., 93 de M. S. S., 94 de J. P. S. y parcela 95 de J. P. G.
- Sur: parcelas 97 I. R. P., 98 de J. C. F.
- Este: parcela 10 de J. R. S. y parcelas 92 y 97 antes citadas.
- Oeste: parcela 90009 camino y parcela 90008 antes citadas.

Esto es todos los linderos de mi finca se encuentran identificados con diferentes parcelas catastrales.

Pues bien, si cotejamos paralelamente el plano catastral de la zona, (...) marcado en rojo los límites de nuestras tres parcelas agrupadas, observamos sin ningún tipo de dudas que las parcelas que se encuentran dentro de los límites marcados por esos linderos son las parcelas 104, 105 y 96 y así es aceptado por el registrador.

Tal cuestión, es igualmente aceptada por el Registrador en la inscripción segunda, cuando al formalizarse la hipoteca se informa de que la finca de mi propiedad (ya agrupada), está formada por las catastrales 04086A015000960000EL, 04086A015001040000ED y 04086A0150010S0000EX, que coinciden con la [sic] parcelas 104, 105 y 96 a las que reiteradamente hacemos referencia.

Por lo tanto, la realidad física, y registral nos conduce a la realidad inatacable que por el registrador se inscribió como propiedad de la que suscribe las parcelas 104, 105 y 96 del polígono 115, por lo que cualquier variación de tal titularidad, y la coordinación gráfica frente a la que se formula el presente recurso, afecta a la parcela 105, contradice la inscripción de la que soy titular y no puede ser admitida.

Segunda.–Descripción de los hechos que motivan la presente reclamación.

Que esta parte ha tenido conocimiento que la parcela n.º 105, de la que soy propietaria y ostento el pleno dominio, con n.º referencia catastral 04086A015001050000EX, ha sido coordinada gráficamente en el mes de febrero de 2018 con la finca registral 15.192 de Sorbas a favor de la Sociedad Serrano World, SL, con indicador ID04019200000686, circunstancia objetiva que conlleva un grave error por parte del registrador.

Asimismo, no sólo se ha coordinado erróneamente la parcela 15.192 con la misma referencia catastral que la finca de la que soy propietaria –Parcela n.º 105–, sino que además se ha inscrito a favor de Serrano World, SL, un exceso de cabida de 2.297 m² que representa un 1.874,70% en relación a la superficie inicialmente inscrita, siendo esta una diferencia muy superior al margen de error del 10% que permite la Ley Hipotecaria. Es un hecho objetivo e inatacable, que, con anterioridad a practicarse el asiento en febrero de 2018, la finca 15.192 estaba inscrita con 122.55 m², pasando actualmente a medir 2.420 m².

Tales hechos (1) ostento el pleno dominio sobre la parcela 105, y (2) la coordinación efectuada a favor de Serrano World, SL, implica un exceso de cabida de un 1.874,70% superior a la superficie inicial, son cuestión [sic] indubitadas que no han sido resueltas ni analizadas adecuadamente, dicho sea, con el máximo respeto y en estrictos términos de defensa, por el Registrador.

Tercera.–Disconformidad con la coordinación gráfica efectuada en febrero de 2018 de la finca registral n.º 15.192 del término de Sorbas, vulneración del procedimiento ex art. 199 de la Ley Hipotecaria en relación con art. 9-b, párrafo 5 de la LH.

Como proemio, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria en íntima relación con el artículo 9 del mismo cuerpo legal, se colige 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.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificado a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203, los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga.»

Y el artículo 9, b párrafo 52 de la LH, dispone al respecto que:

«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.»

No ofrece dudas que el procedimiento exige dar traslado a los colindantes y que el registrador no albergue ninguna duda sobre la correspondencia.

En el presente caso, en el procedimiento registral realizado en febrero de 2018 no se han respetado los derechos de esta parte, en cuanto que:

(1) No se le ha dado audiencia como colindante y posible afectado, por lo que no teniendo conocimiento no ha podido formular en su momento las oportunas alegaciones en defensa de sus derechos e intereses como colindante y posible afectada de la finca coordinada gráficamente. La presente circunstancia, igualmente objetiva e indubitada genera la nulidad de todo el procedimiento, cuya consecuencia es imperiosamente la revocación de la resolución.

(2) Asimismo, la representación gráfica de la registral 15.192 se ha realizado vulnerándose lo dispuesto en el art. 9 apartado b, párrafo quinto de la LH, en cuanto que el registrador ante la duda (la cual debió advertir fácilmente en cuanto que la parcela 105 de la que soy propietaria esta catastrada bajo la misma referencia con la que se ha coordinada gráficamente la finca 15.192 y así mismo, dicha finca antes de febrero de 2018 constaba inscrita con 122.55 m² pasando sin más en la inscripción realizada en febrero de 2018, tras la coordinación gráfica efectuada a medir 2.420 m²) debió suspender la inscripción a la vista de los datos registrales inscritos sobre las fincas, y las graves alteraciones de la superficie, realidad que era patente, sin embargo, nada hizo sino que practicar un asiento con vulneración del procedimiento previsto en el art. 199 en relación con el art. 9-b, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria.

Al respecto, de la inscripción de la base gráfica de la finca n.º 15.192 ha de significarse que dicho trámite es un paso previo a la coordinación de la finca, y supone la constancia en el folio real o registral de la finca de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y permite la adecuación de la descripción literaria de la finca a su realidad física si existiese discordancia entre ambas.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que la incorporación de la base gráfica de la finca al folio real acreditará su ubicación y delimitación gráfica y a través de ello sus linderos y superficie.

El artículo 9.b de la Ley Hipotecaria en su párrafo 7.º establece 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...».

En la misma línea, se pronuncia la DGRN en Resolución de la DGRN de fecha 17 de noviembre de 2015, entre otras, que prevé que tal y como establece «...el artículo 199 de

la ley Hipotecaria es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos y no viceversa...»

La incorporación de la base gráfica al folio real con el fin de completar su descripción literaria tendrá lugar, –tal y como dispone el artículo 9.b, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria– cuando exista correspondencia entre ambas en los términos previstos en el Artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, en su párrafo 6, que establece:

«Se entenderá que existe correspondencia entre la descripción 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 correcta identificación de la finca inscrito v su correcta diferenciación respecto de los colindantes...»

Fandos Pons, Pedro, «Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y criterios de calificación de la comisión técnica con comentarios», Geosig, reg. 2014, número 8, noviembre 2016, señala que el registrador a la hora de calificar la existencia o no de correspondencia a los efectos previstos en el artículo 9.b, párrafo 6.º de la Ley Hipotecaria deberá proceder:

1. A la identificación gráfica de la finca inscrita: Implica identificar gráficamente el recinto geográfico que corresponde a la finca inscrita a los efectos de poder proceder a su posterior comparación con la base gráfica aportada.

2. A la valoración de la correspondencia entre la finca inscrita y la base gráfica aportada, y en su caso, a los efectos de su coordinación, entre ésta última la parcela catastral. Lo que implica, según dicho autor:

i. Una comparación entre la descripción literaria de la finca ya geográficamente identificada y la base gráfica aportada, y, en su caso, también el de ésta última con la parcela o base gráfica catastral. Esta comparación se llevará a efecto aplicando los criterios del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que establece 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 título 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.»

ii. Una comparación gráfica de la base gráfica aportada y la base gráfica correspondiente a su descripción literaria.

El artículo 9.8 de la ley Hipotecaria prevé que: «A los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, 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».

Esta comparación se realizará a través del programa informático del Colegio de Registradores homologado por la Resolución de la DGRN 2 de agosto de 2016, como sistema informático que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.b párrafo 9.º de la Ley Hipotecaria, permitirá al Registrador de la propiedad:

- Relacionar las bases gráficas con la descripción literaria de la finca.
- Prevenir la invasión del dominio público.

– Conocer las limitaciones que se puedan derivar de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca.

La valoración de dichos requisitos se realizará mediante un análisis de contraste entre la cartografía catastral y con otras aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado. (Apartado primero, letra a) de la Resolución DGRN 2 de agosto de 2016).

El artículo 9.b apartado 8.º de la Ley hipotecaria prevé además la utilización de otras representaciones gráficas disponibles, dotando así a las denominadas Bases Gráficas Registrales (antiguo Geobase) de cobertura legal como medio auxiliar de calificación.

Las Bases Gráficas Registrales se construyeron sobre las afirmaciones, hechas por el Registrador competente, bajo su responsabilidad, de que la descripción literaria de la finca se correspondía con un determinado perímetro gráfico delimitado sobre imágenes del territorio.

Antes de la Ley 13/2015 de 24 de junio, se trataba de justificar su existencia y aplicación sobre la base del anterior artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, sin embargo, la Sentencia de la Sección cuarta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 12 de diciembre de 2012 (Recurso de apelación 381/2012) señaló que dicho artículo no fundamenta la creación de dichas bases gráficas y mucho menos la actuación del registrador al margen del título y de los otorgantes.

Finalmente, Fandos Pons, Pedro, defiende que la remisión que el artículo 9 b. 8 de la Ley Hipotecaria hace a las bases gráficas como elemento auxiliar de calificación permite al Registrador para fundamentar su calificación tener en cuenta la información territorial que resulte de dichas base [sic] gráficas que conste asociadas a la finca en virtud de la correspondiente nota marginal.

Analizada por el registrador en los términos expuestos la base gráfica cuya incorporación al folio real se solicita, deberá determinar o calificar si existe o no correspondencia entre la misma y la finca inscrita en los términos previstos en el artículo 9.b 6 de la Ley Hipotecaria anteriormente citado, es decir:

1. Que la representación gráfica de la finca y su descripción literaria, se refieren básicamente a la misma porción de terreno:

La apreciación de una falta de correspondencia, incluso parcial, impedirá la incorporación de la base gráfica.

La DGRN en Resolución de fecha 21 de septiembre de 2017 (BOE 30 de agosto) y Resolución de 23 abril de 2018 (BOE 11 de mayo), considera que la correspondencia entre la certificación catastral y en consecuencia entre la base gráfica de la finca y su descripción literaria debe referirse a su situación, linderos y superficie, sin perjuicio de la posibilidad hacer constar la diferencias de cabida a través del procedimiento de incorporación de la base gráfica, al amparo del artículo 9.b párrafo 7.º de la Ley Hipotecaria «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca su cabida será la resultante de dicha representación...»

Por otra parte, en cuanto a los linderos hay que tener en cuenta que la coincidencia no se refiere a la identidad del titular colindante, sino a la parcela catastral (Según sostiene la DGRN en las Resoluciones anteriormente citadas) y que la discrepancia en relación al punto cardinal en el que se ubica un lindero no afecta a la apreciación de dicha correspondencia ya que la base gráfica incorporada al folio real determinará la situación exacta del lindero. (Res DGRN 21 de septiembre de 2017; BOE 30 de agosto).

2. Las diferencias de cabida entre ambas sean inferiores al 10% de la superficie inscrita.

3. También impide la apreciación de la correspondencia y por tanto permitirá al registrador denegar la incorporación de la base gráfica (Resolución de la DGRN de 21 de marzo de 2018, BOE 6 de abril):

3.a) La coincidencia, aunque sea parcial, de la representación gráfica aportada con otra previamente incorporada al registro.

3.b) La posible invasión del dominio público, esté o no inmatriculado: La Resolución de la DGRN 13 de abril de 2018 (BOE 25 de abril), en la línea de la [sic] Resoluciones de 15 de marzo, 12 de abril y 4 de septiembre de 2017 señaló que la protección que la ley otorga al dominio público no sólo se refiere al dominio público inscrito. El Registrador evitará la inscripción de nuevas fincas o la representación gráfica de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas sobre fundadas sobre la invasión del dominio público.

3.c) La posible invasión de fincas previamente inmatriculadas.

3.d) Encubrir la operación de incorporación de la base gráfica negocios traslativos de fincas.

3.e) Encubrir la operación de incorporación de la base gráfica la modificación de entidades hipotecarias (segregaciones, agrupaciones, inmatriculación de fincas no inscritas...).

La DGRN (Resolución de 23 de abril de 2018; BOE 11 mayo, –entre otras–), señala que el exceso de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un dato erróneo de la finca inmatriculada, por lo que ha de resultar indubitado que con tal rectificación no se altera la configuración física exterior de la finca que acota su descripción registral. Es decir, que la superficie que ahora se trata de hacer constar en el registro es la que realmente se debió de hacer constar en su día en el Registro dentro de la superficie acotada por los lineros registrados.

No es cierto lo dispuesto en los Fundamentos de Derecho del Acuerdo del registrador, a saber:

El procedimiento registral al que se refiere la firmante del escrito presentado, se llevó a cabo al amparo del artículo 199 de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, y en aplicación del citado cuerpo legal, se procedió a la inscripción de la correspondiente base gráfica que justificaba tanto su cabida como su ubicación perimetral, previa notificación a los colindantes registrales, catastrales y al Ayuntamiento de Sorbas.

La instancia privada crece de firma legitimada notarialmente y sin autenticar en modo alguno. Artículo 3 Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento.

El informe que se acompaña son meras fotocopias, carentes por ello de fehaciencia alguna. Artículo 3 Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento.

No se acredita, objetivamente y en forma indubitada, error alguno en la inscripción que se pretende dejar sin efecto, que, además, se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Y, en cualquier caso, para la rectificación pretendida se precisa necesariamente, o bien el consentimiento del titular registral cuya inscripción se solicita se deje sin efecto o, en su defecto, resolución judicial firme que la ordene en el procedimiento seguido a tal efecto contra dicho titular registral en la forma legalmente prevista.

Al respecto del razonamiento ofrecido por el registrador para desestimar nuestro escrito de fecha 24.11.2021, señalar:

a. Nunca se ha notificado a esta parte como colindante el expediente. No es cierta esa afirmación y no tiene sustento alguno. en el expediente no existe ni una sola evidencia que permitan considerar ni indiciariamente que se me ha notificado o intentado notificar el expediente. sencillamente no existe. Consecuentemente no se ha respetado el procedimiento previsto legalmente de acuerdo con lo dispuesto en el art. 199 en relación con el art. 9 de la Ley hipotecaria, lo que conlleva la nulidad radical del procedimiento y en consecuencia la revocación de la resolución al no ajustarse el procedimiento a la legalidad según lo dispuesto en el artículo 9.b, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria en relación con el art. 9.b de la Ley

Hipotecaria, en su párrafo 6, en cuanto a la incorporación de la base gráfica de la finca n.º 15.192 y en su consecuencia tampoco de la coordinación gráfica efectuada.

(i) No hay correspondencia entre la descripción gráfica realizada en febrero de 2018 y la descripción literaria de la finca 15.192: (...)

En la Descripción literal, y en concreto en la inscripción 6.ª del [sic] finca se describe una finca con una cabida de un área, veintidós centiáreas y cien décimos cuadrados: lo que equivale a 122,55 m² (...)

Las discrepancia [sic] no solo se evidencia de la inscripción 6.ª sino que del histórico de dicha finca se evidencia que desde la primera inscripción hasta la sexta las descripciones de la finca son correlativas y acorde con la realidad, sin embargo, en la inscripción 8.ª es cuando se cambia absolutamente todo, tanto los metros de cavidad de la finca como los linderos (...)

(i) La diferencia de cabida es superior al diez por ciento de la cabida inscrita: pasa de tener una superficie inscrita de 122.55 m² a 2.420 m², lo cual supone un exceso de cabida de 2.297 m² que representa un 1.874,70% en relación a la superficie inscrita, siendo esta una diferencia muy superior al 10%.

(ii) Se impide la identificación de la finca inscrita y correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Descripción de linderos (Inscripción 6.ª) finca 15.192:

Linda: Norte, herederos de D. A.; Sur, J. A. F.; Este, herederos de D. A. y J. A. F.; y Oeste, J. C. y A. S. G.

Descripción de linderos (Inscripción 8.ª) de la finca 15.192:

«Linda todo: norte, parcela 90008 o camino (...) y parcela 96 de Jerostar, S.L.; Este, parcela 96 de Jerostar S.L.; parcela 101 de J. C. F. y parcela 104 de J. C. F.; y oeste, parcela 90009 o camino (...).»

b. El Informe aportado tiene plena validez en cuanto que está debidamente firmado por técnico don M. H. M. con DNI n.º (...); Licenciado en Biología, con la especialidad de Gestión de Espacios Naturales. Alegar que se trate de meras fotocopias sin entrar a valorar el fondo del asunto, y del contenido de dicho informe, en el trámite de alegaciones en el que nos encontrábamos, priva de ninguna presunción de veracidad a la resolución del Sr. Registrador, que obvia que somos particulares y no profesionales, y obvia igualmente el principio general en las relaciones con la administración, cual es resolver fundadamente todas las pretensiones expuestas por las partes.

c. Se acredita perfectamente, cual es el error incurrido en la inscripción de la finca registral 15.192, los cuales se pueden resumir en los siguientes:

– Se ha coordinado gráficamente en el catastro la finca registral 15.192 con la siguiente referencia catastral: 04086A015001050000EX; es decir se ha catastrado con la misma referencia que la parcela 105 correspondiente a la finca registral 16.512 que fue agrupada en la registral 20.111.

– Tras la coordinación gráfica, la finca registral 15.192, cambia totalmente desde su última inscripción, pasando de tener una superficie inscrita de 122.55 m² a 2.420 m², lo cual supone un exceso de cabida de 2.297 m² que representa un 1.874,70% en relación a la superficie inscrita, siendo esta una diferencia muy superior al margen de error del 10% que permite la Ley Hipotecaria.

Por tanto, es claro que la referencia catastral no se corresponde con la identidad de la finca o al menos había que considerar que existen dudas fundadas sobre la identidad de la misma, derivadas también de otros datos descriptivos, como son sus linderos, ya que en nada se identifican los actuales con lo que tenía originariamente dicha finca. Tal comprobación de linderos no exige ningún tipo de trabajo inhumano o la necesidad de realizar un puzle histórico de las modificaciones de linderos producidas, basta una simple

lectura para comprobar la variación efectuada sin que se haya dado ninguna explicación o visos de corrección a la misma (...)

En conclusión:

1. No se ha seguido correctamente el procedimiento, al no darnos traslado como colindantes del expediente, en el momento procesal correspondiente, lo que vicia de nulidad el mismo.
2. Somos titulares del pleno dominio de la finca catastral que se ha coordinado indebidamente a favor de Serrano World, SL.
3. Existen, cuando menos, serias dudas, en cuanto a superficie, ubicación (no puede coincidir con la mía), e identificación de linderos que determinan ineludiblemente la imposibilidad de la coordinación catastral acordada por el Sr. Registrador.

Por todos los motivos expuestos en el cuerpo de este escrito debe estimarse el presente y acordar no haber lugar a la rectificación del asiento practicado en febrero de 2018 de la finca registral n.º 15.192 de Sorbas, y ello con cuantas más consecuencias sean procedentes en derecho.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, solicitó: que tenga por interpuesto recurso gubernativo en tiempo y forma, acuerde admitirlo juntos a los documentos que lo acompañan, y su virtud acuerde con estimación de nuestras alegaciones, dejar sin efectos el Acuerdo n.º 9054/2021 dictado por el Registrador del Registro de la Propiedad n.º 3 de Almería y en su virtud declare no haber lugar a la rectificación del asiento practicado en febrero de 2018 de la finca registral n.º 15.192 de Sorbas, y ello con cuantas más consecuencias sean procedentes en derecho».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 y 20 de julio de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018, 18 de febrero, 20 de marzo, 18 de septiembre y 20 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero y 1 de febrero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir respecto si es correcta la actuación del registrador respecto a las dos cuestiones que son objeto de calificación negativa.

Primera, la relativa a la denegación de la práctica de un asiento de presentación, por tratarse la instancia presentada, acompañada de fotocopia de un informe técnico, de un documento privado, sin firma legitimada, ante notario o el propio registrador, en la que se solicita el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Segunda, la relativa a la negativa a rectificar el historial registral de otra finca, la registral 15.192, que es colindante con la suya y que está coordinada gráficamente con el Catastro, en virtud de expediente del artículo 199, integrando dentro de la parcela 105 del polígono 15, aludiendo la recurrente a que se hizo por error y no se le notificó el expediente. Además, solicita que se coordine con el Catastro su finca, la registral 20.111, integrando la parcela 105 del polígono 15, como figura en la descripción literaria del asiento, aunque no está coordinada con el Catastro.

2. Para resolver la primera cuestión, hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 20 de noviembre de 2019, que permitió la iniciación del expediente mediante instancia del interesado con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador a la que se acompaña certificación catastral, la cual puede obtener el registrador directamente de la Sede Electrónica del Catastro, bastando con que el interesado en su solicitud identifique la referencia catastral de la parcela cuya representación gráfica se corresponde con la finca registral.

Ciertamente, la firma no está legitimada ante notario, o ante el propio registrador, pero es un defecto cuya subsanación no presenta un grave inconveniente, por lo que estando debidamente identificadas con sus referencias catastrales las tres parcelas catastrales, que pretende coordinar gráficamente con su finca, la registral 20.111, el registrador puede obtener la certificación de las mismas y presentarlas, como título público, practicando asiento de presentación y calificarlo negativamente por falta de legitimación de la firma, como defecto subsanable.

Una vez subsanado, puede proceder a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que el defecto relativo a la denegación del asiento de presentación debe ser revocado, al no ser aplicable el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que se refiere a la inadmisión, como regla general del documento privado, pues puede obtenerse fácilmente por el registrador las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que se pretenden coordinar con la finca registral 20.111, las cuales tienen la consideración de documento público administrativo.

Las consideraciones que se efectúan en el informe técnico no podrán ser apreciadas por el registrador en su calificación, mientras no se legitime su firma y se acredite que tiene capacidad suficiente.

Como declaró la Resolución de 20 de julio de 2016, la calificación que el registrador ha de realizar de un documento, a los efectos de practicar o no asiento de presentación, es distinta de la que debe llevar a cabo de los documentos ya presentados, para determinar si son o no susceptibles de provocar asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal. En dicho momento procedimental, el registrador debe limitarse a comprobar si concurren los requisitos para practicar el asiento de presentación y, en caso afirmativo, extenderlo, aunque observe la existencia de algún defecto que en momento posterior pueda provocar la negativa a practicar el asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal.

3. Respecto a la segunda cuestión, relativa a la solicitud de rectificación del historial registral de otra finca, la 15.192, la cual está coordinada gráficamente con el Catastro, en virtud de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se tramitó e inscribió previamente a la adquisición de la titularidad de la registral 20.111 por parte del promotor del expediente, existe un evidente error por parte de la recurrente sobre cuál es el ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues solo es posible que se practiquen asientos sobre la finca objeto del expediente, no sobre otra distinta, la cual no puede quedar afectada por la rectificación de la descripción, según la doctrina de esta Dirección General, por la que la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, 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.

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, que en este caso pertenece a otra finca, que tiene su georreferenciación inscrita y coordinada con el Catastro.

Pero, ese error de la recurrente sobre el ámbito de aplicación del expediente del artículo 199 no vincula al registrador, dada la independencia de la calificación registral.

Por ello, según la doctrina de la Resolución de 24 de marzo de 2021 los documentos deben calificarse en atención a la realidad de su contenido y forma, y no al nombre que se les haya dado, lo que puede extenderse a los errores padecidos en la solicitud, como en el presente caso, pues la solicitud de coordinación de la finca registral 20.111, no puede venir acompañada de la rectificación del historial de la 15.192, si ello no es consentido por su titular registral.

Y ello porque, estando practicado el asiento de inscripción de la georreferenciación y coordinación gráfica con el Catastro de la finca registral 15.192, el mismo está bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede modificarse más que por consentimiento de su titular registral, expresado en documento público, o mediante resolución judicial en procedimiento en el que el titular registral ha sido parte, por lo que en aplicación del artículo 199, procedería denegar la inscripción de la georreferenciación y su coordinación gráfica con el Catastro, por invadir finca colindante con georreferenciación inscrita.

Pero, ello no es óbice para que el registrador inicie el expediente del artículo 199 y practique las notificaciones correspondientes a los colindantes, que les permita realizar las correspondientes alegaciones, que habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

4. En el presente caso, parece existir una inexactitud registral, pues una misma parcela catastral, la 105 del polígono 15 figura en la descripción literaria de la finca registral 20.111, sin estar coordinada, por lo que como bien dice el registrador, no se asume la descripción de la parcela ni implica coordinación con el Catastro, pues como ha declarado esta Dirección General, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10, ni supone la inscripción de la representación gráfica, ni la rectificación de la descripción registral de la finca.

Pero, su incorporación a la descripción literaria tampoco puede considerarse como si no produjera efecto alguno.

Por otro lado, la parcela 105 del polígono 15 también figura inscrita en la finca registral 15.192, tras la tramitación e inscripción de su rectificación, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicada en el año 2018, respecto del cual no se notificó a la recurrente como colindante titular de la finca 20.111, declarando el registrador que no fue así, puesto que el expediente se tramitó con anterioridad a la adquisición del dominio sobre la finca por parte de la recurrente.

Por ello, se considera pertinente permitir la oportunidad de un acuerdo, iniciando el expediente del artículo 199, notificando al colindante, y en consideración con sus alegaciones se pueda aclarar la posible inexactitud o pudiera resolverse esa aparente doble inmatriculación, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la vía judicial correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador de modo que se proceda a tramitar el expediente del artículo 199, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 15 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.