

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2489 *Resolución de 7 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.*

En el recurso interpuesto por don E. F. C. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Eulalia Martínez Martino, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 15 de junio de 2017, con firma legitimada notarialmente, don E. F. C. R., como dueño de la finca registral número 1.654 del término de Manzanares, solicitó la inscripción de su representación gráfica georreferenciada catastral, de la que resultaba que la superficie de dicha finca según Catastro es de 85.200 metros cuadrados, lo que suponía una diferencia de superficie inferior al 10% de la que figuraba en el Registro.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Manzanares, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Manzanares Asiento: 871 Diario: 133 Calificada la precedente instancia suscrita el día 15 de junio de 2017 por Don E. F. C. R., que se presentó en este Registro de la Propiedad el día 16-6-2017, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha suspendido la inscripción de acuerdo con lo siguiente: Hechos En la instancia que provoca la precedente nota de calificación se solicitó la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 1654 de Manzanares, por lo que se inició el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y habiéndose cumplido los trámites y notificaciones previstos en dicho precepto y transcurridos los plazos que el mismo determina, procede denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 1654 de Manzanares con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho Efectuadas las notificaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se han presentado alegaciones en plazo legal por don P. G. L. en su condición de titular registral de fincas colindantes. De tales alegaciones resulta dudoso que la georreferenciación correspondiente a la finca registral 1654 se corresponda con la realidad, toda vez que el colindante alega y aporta documentos de los que resultan que difiere sensiblemente en su linderero nor-oeste con los planos reconocidos por el propio Catastro, tras diversos procedimientos y recursos entablados entre el colindante y el promotor del Expediente. Por todo ello, y al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al existir oposición por parte de un colindante registral, que puede verse perjudicado procede denegar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 1654 de Manzanares. Esta nota de calificación puede: (...) Manzanares, 22 de agosto de 2017. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Dña. María Eulalia Martínez Martino».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Almadén, doña Encarnación Sandoval Caro, quien resolvió, en fecha 21 de septiembre de 2017, confirmar la calificación de la registradora de la Propiedad de Manzanares.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don E. F. C. R. interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «1) Hechos 1.a) (...) 1.b) Solicitud de que la inscripción se realizara de conformidad con el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria y no rectificar la descripción literaria del Registro de la Propiedad. En la instancia se solicitaba que la inscripción de la citada Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica vigente se realizara por el procedimiento del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En ningún momento he solicitado modificar la descripción literaria del Registro de la Propiedad. 1.c) La diferencia de cabida entre la superficie registral y la superficie catastral resulta inferior al 10%, concretamente del 5,84%. La diferencia de cabida entre la superficie de la finca inscrita en el Registro, 8 hectáreas, cinco áreas (80.500 m²), y la recogida en la referida Certificación Catastral, 8 hectáreas, cincuenta y dos áreas (85.200 m²), es de un 5,84%, no excediendo por tanto del 10% en cuyo caso se entenderá, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca. 1.d) En la nota de calificación no se hace referencia a que la solicitud se realizó conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y que en ningún momento el Registro me informó de que se iba a tramitar por el artículo 199. No me ha sido requerida la conformidad para tramitar mi solicitud siguiendo el procedimiento detallado en el artículo 199, en lugar de aplicar directamente el artículo 9.b) como corresponde. 1.e) En los fundamentos de derecho, la Registradora de Manzanares afirma que se han presentado alegaciones en plazo legal por don P. G. L. en su condición de titular registral de fincas colindantes. Cabe plantear una cuestión relativa a la acreditación de dicha condición registral, pues la Registradora no indica si las alegaciones se presentaron por comparecencia personal de don P. G. L. o fueron presentadas por otra persona, y en tal caso si se adjuntaron con firma de aquél legitimada ante Notario. Lo que se hace constar porque don P. G. L., que es al mismo tiempo arrendatario de mi parcela, fue sustituido aparentemente por otra persona, tanto en la tramitación que más adelante se dirá ante la Gerencia Territorial del Catastro (solicitud suscrita «P.O» fechada 24 de mayo de 2017 sin acreditar representación), como en el contrato de arrendamiento respecto del cual la Fiscalía inició actuaciones penales por posible falsedad, según comunicó el Delegado Provincial de Agricultura de la Comunidad de Castilla La Mancha con fecha 5 de octubre de 2007. El supuesto contrato de arrendamiento a persona distinta de Don P. G. L., quedó sin efecto en el Registro de Contratos de Arrendamientos Rústicos. Ello resulta relevante a los efectos de revisar, dados los antecedentes, si en lugar del colindante registral ha podido oponerse alguien que no acredite dicha condición. 1.f) La calificación negativa se basa en que «el colindante alega y aporta documentos de los que resultan que difiere sensiblemente en su lindero nor-oeste con las planos reconocidos por el propio Catastro». Con dicha afirmación, parece darse a entender que los planos del colindante sí son los catastrales georreferenciados actualmente vigentes y no mi Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica. Sin embargo, es lo cierto que como consecuencia de la reclamación plasmada en los planos antiguos no georreferenciados (sin vértices con coordenadas UTM X e Y, ni sistema de referencia ETRS89) aportados por dicho colindante, con base en la cartografía histórica el Catastro (expediente 69403.13/12) procedió a su georreferenciación mediante vértices sobre los que no ha existido controversia, dictando Resolución con fecha 29-02-2012 por la que se delimitan las lindes entre ambas parcelas, la cual devino firme y consentida y le vincula como acto propio al no haber sido objeto de recurso o impugnación alguna por don P. G. L. Por tanto, los planos reconocidos por el órgano competente son los incluidos actualmente en la cartografía catastral georreferenciada. Por el contrario, los planos

presentados por el colindante, además de no constituir como se ha expuesto cartografía georreferenciada, ni corresponderse con la cartografía catastral en vigor, no pueden sustentar de manera justificada una oposición determinante de la denegación de la Inscripción que he solicitado. 1.g) La superficie de las 7 parcelas registrales del Sr. G. L. es de 225.386 m², es menor que la superficie que tiene actualmente la correspondiente parcela catastral 22 del polígono 3, 230.190 m², por lo que presenta asimismo un exceso de cabida. Como consecuencia de la Resolución de fecha 29-02-2012 antes citada y de la minoración de la superficie catastral que se operó en mi parcela, la parcela catastral del colindante tiene ahora 4.804 m² más que en el Registro, por lo que mi exceso de cabida no obedece a un solapamiento entre ambas. 1.h) La calificación en ningún momento afirma que exista una falta de coincidencia con otra representación gráfica previamente incorporada al Registro por el colindante. El titular de la mencionada finca registral colindante con la mía no ha incorporado previamente al Registro una Representación Gráfica Georreferenciada, lo que podría solicitar por medio de la Certificación Catastral vigente, aunque ahora se inscriba la que yo he presentado, puesto que son totalmente compatibles. Tampoco ha inscrito una Representación Gráfica Alternativa derivada de los planos por él aportados, lo que resultaría más difícil, por un lado, porque ya existe resolución firme del Catastro y, por otro, porque tales planos carecen de los requisitos técnicos de precisión y las condiciones exigidas por la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. 1.i) La calificación negativa tampoco señala una posible invasión del dominio público. En la minuta efectuada constan realizadas 7 certificaciones y 16 notificaciones, de lo que se deduce que al acudir la Registradora a la tramitación por el artículo 199 de la LH citó a todos los colindantes afectados, entre ellos el Ayuntamiento de Manzanares como titular del (...) y la Comunidad de Castilla la Mancha como titular de (...), quienes no formularon alegaciones, pues no se mencionan en la calificación. 1.j) Sin embargo, la calificación sustitutoria por parte de la Sra. Registradora de la Propiedad de Almadén, para justificar iniciación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la L.H. observa modificaciones de linderos fijos: «el lindero Sur pasa de ser lindero personal a (...), y el lindero este, si bien sigue siendo camino, cambia de denominación». Esto constituye una «reformatio in peius» de la calificación original, que no debe ser aceptada, sin perjuicio de precisar a continuación los términos que en ella se recogen. El lindero sur, parcela 9003 en la certificación catastral, es el (...) del Ayuntamiento de Manzanares, incluido en su red de caminos rurales de dominio público por la Ordenanza reguladora de 18-3-1997 (BOP de Ciudad Real de 9-6-1997), con posterioridad a la inscripción 9.ª de la finca a que hace referencia la actual descripción. Esta dice que linda a Mediodía con «herederos de J. E.», finca privada sobre la que se ha deslindado dicho camino. En cuanto al lindero este, dice la citada inscripción registral 9ª que a Saliente linda con el «(...)», luego conocido como «(...)» (parcela 9005 en la certificación catastral). Se trata de un tramo de vía pecuaria de titularidad de la Comunidad Autónoma y que cambió su denominación por la de «(...)», como puede comprobarse por la Resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de 28-04-2011 por la que se aprueba el amojonamiento en Manzanares (DOCLM 24-5-2011). Lo expuesto se alega para despejar cualquier duda relativa a linderos con el dominio público cuya hipotética invasión pudiera justificar el recurso al artículo 199 de la LH. Esta indemnidad del dominio público se refuerza porque los titulares del mismo no realizaron alegaciones a las notificaciones efectuadas por la Registradora de Manzanares, como antes se señaló en el apartado 1.i). Al respecto además he de reiterar que solicité inscribir la Representación Gráfica Catastral Vigente que respeta las vías de dominio público, y no una Representación Gráfica Alternativa susceptible de invadir dicho dominio. 2) Fundamentos de Derecho 2.a) Conforme al artículo 9.b) LH, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se incorporará al folio real de la finca su Representación Gráfica Georreferenciada, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, por no coincidir en todo o en parte con otra representación gráfica previamente Incorporada o con el dominio público. Es

doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 17-11-2015, 12-2-2016 o 14-11-2016), que este concreto supuesto no está dotado de la tramitación previa con posible intervención de colindantes registrales que se regula en el art. 199 de la LH, si bien «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos». De conformidad con lo expuesto en el anterior apartado 1, se demuestra que mi solicitud cumple con los límites señalados, pues en ningún caso se invaden fincas colindantes, de manera que no tendría que haberse aplicado la tramitación con notificación previa a los titulares de las mismas. 2.b) A mayor abundamiento, el mismo artículo 9 establece la siguiente presunción vinculante: «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 [...]». Todas estas condiciones se cumplen en mi finca como se ha demostrado en el anterior apartado 1. Este precepto contiene la siguiente remisión: «dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier hecho inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199» Conviene observar que la Ley no dice «En ambos casos se llevará a cabo la tramitación establecida en el artículo 199». Solamente, que se apliquen los requisitos (sustantivos), entre los cuales no se ha de encontrar un trámite de notificación previa, sino las condiciones (distintas) que legalmente ha de reunir la certificación catastral (ver apartados siguientes 2.d), e) y f), o bien la representación gráfica alternativa en su caso aportada. Adicionalmente, no puede desconocerse el sentido teleológico del inciso final del artículo 9: «Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones», advirtiendo que pueden existir supuestos de incorporación directa como los contemplados en el propio precepto, así como otros para los que se regule respectivamente un procedimiento singular debido a su naturaleza especial (como sería el caso de una representación gráfica que implicase un exceso de cabida mayor que el 10%, a tramitar por el artículo 199). 2.c) El artículo 10 de la LH dispone que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral (vigente) que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad. Ello tiene importantes consecuencias en relación con la interpretación sistemática de los artículos 9 y 199 LH pues, como señala el Registrador de la Propiedad don Pedro Fandos Pons en su obra editada con el sello «Registradores de España», titulada «Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales» (Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2016): «La introducción de una fase de notificación o colindantes afectados por el mero hecho de serlo, no puede darse en todo caso. Es la calificación registral la que ha de determinar esa afección. Y ello con base en los siguientes argumentos: a) la mera situación de colindancia no puede suponer que su titular esté afectado por la inscripción si lo que se solicita inscribir es la cartografía catastral, que es la cartografía básica del Registro de la Propiedad. Sólo cuando la georreferenciación de la finca que se pretende inscribir pueda solapar con la que pueda constar con carácter previo en la aplicación auxiliar de calificación registral es cuando el Registrador puede plantearse la notificación a ese colindante afectado, para mejor fundamento de su calificación sobre la correspondencia geográfica a que se refiere el artículo 9.» 2.d) Según establece la resolución de, 19-7-2016 de la Dirección General de los Registros y el Notariado, aunque para inscribir un exceso de cabida inferior al 10% no es imperativo tramitar el procedimiento del artículo 199 de la LH, el Registrador, si existen dudas fundadas sobre la identificación gráfica de la finca podría acudir a dicho procedimiento siempre que para respetar el principio de rogación notifique su inicio al interesado. Como he manifestado en el apartado 1.d) no se me ha concedido la oportunidad de pronunciarme al respecto, ni se me ha notificado su inicio, por lo que no he podido optar por oponerme a esta tramitación especial. 2.e) El artículo 199 está reservado al supuesto de que se pretendan al mismo tiempo rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza o magnitud. Como puede constatarse en la solicitud, en ningún momento solicité a la Registradora modificar la descripción literaria de la finca. 2.f) Como señaló ese Centro Directivo en la Resolución de

22-4-2016, las dudas que puede albergar el Registrador para no proceder directamente a la inscripción de la representación gráfica de la finca, han de referirse a que 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. Ninguna de estas situaciones concurre en este caso como se demuestra en el anterior apartado 1. 2.g) Tampoco los fundamentos de la calificación negativa se adaptan formalmente a lo prescrito en el art. 199, ya que los convocados o notificados han de comparecer ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga, trámite que no se corresponde con la referencia de dicha nota a la aportación de documentos, en lugar de la preceptiva comparecencia para exponer alegaciones al Registrador. Según se ha indicado en el apartado 1.e) existen antecedentes de sustitución de posibles derechos de don P. G. L., por lo que debería comprobarse en todo caso la legitimación de quien se opone a título de colindante registral. En cualquier caso, como señala don Pedro Fandos Pons en su libro antes citado: «La inscripción de la Representación Gráfica Georreferenciada Catastral no puede dejarse al arbitrio de un colindante, pues el objetivo del artículo 199 no es efectuar un deslinde sino completar la descripción de la finca con la georreferenciación oficial de la misma, cuando sea posible. Así ocurre también en el campo literario, donde para inscribir un derecho solo se requiere el consentimiento de su titular...» 2.h) Es doctrina de ese Centro Directivo (Resolución de 10-10-2016) que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable es exigible que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. A este respecto como se ha señalado en los fundamentos de hecho, la nota recurrida omite características esenciales de la documentación por mí presentada, como que se trata de una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica vigente y no una representación gráfica alternativa, y parece dar a entender que resulta más reconocida por el Catastro la documentación del presunto colindante, cuando son planos que no concuerdan con la Resolución firme de este organismo, sin vértices con coordenadas UTM X e Y, ni sistema de referencia ETRS89, y que no reúnen los requisitos técnicos exigidos por la normativa de aplicación 2.i) El párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señala taxativamente que «en la calificación el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». De acuerdo con la Resolución de 13 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la calificación sustitutoria se ha de ceñir a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente. La calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del registro, porque el legitimado para instar aquélla no está conforme con la inicialmente efectuada; pero, por esta precisa causa, dicha nueva calificación sustitutoria debe ceñirse a la disconformidad que el legitimado para instarla manifieste respecto de los defectos inicialmente expuestos por el Registrador sustituido. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro Registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el Registrador sustituido. Por tales razones, la calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, no siendo admisible la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, LH), ya que, como expresa el primer párrafo de la citada regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no cabe recurso frente a la calificación del Registrador sustituto, sino del sustituido. 2.j) La Ley 13/2015 persigue la coordinación entre

el catastro y el Registro y una información integral sobre el predio tal y como se entiende en la Directiva inspire. Sin embargo, con el procedimiento aplicado en este caso se está dificultando el objetivo perseguido por dicha Ley y no se protege al titular registral».

V

La registradora de la Propiedad de Manzanares 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2015, 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 19 de julio, 10 de octubre y 2, 14 y 28 de noviembre de 2016 y 7 de abril, 1 de junio, 13 de julio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral, una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción, en base a que existe oposición del titular registral de una finca colindante.

El recurrente alega que no ha solicitado la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que no ha solicitado la rectificación de la descripción literaria y porque no resulta necesario al ser la diferencia inferior al 10% de la cabida inscrita; que los planos aportados por el colindante no están georreferenciados y que si éste inscribiera también su representación gráfica catastral no se vería perjudicado al ser mayor la también la superficie que corresponde al colindante según Catastro.

2. En primer lugar, hay que hacer referencia a las alegaciones del recurrente acerca de la improcedencia de la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo 7 del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Por ello, como primera conclusión, resulta improcedente la afirmación del recurrente relativa a que no se ha solicitado la rectificación de la descripción literaria, ya que, toda vez que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica de la finca, aquélla es consecuencia directa de ésta.

Por otra parte, también debe afirmarse que es correcta la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ya que se ha solicitado expresamente la inscripción de la representación gráfica y es éste el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria con esta finalidad tal y como resulta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Este último precepto dispone 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. En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la

calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

Por tanto, si bien es cierto que esta Dirección General, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ha considerado admisible inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca en base al artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; también lo es que en la misma Resolución se refiere a que el procedimiento del artículo 199 permite 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–. Se trata, junto con el previsto en el artículo 201, de un procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley.

Por todo ello, existiendo una solicitud expresa de inscripción de representación gráfica, está plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cualquiera que sea la diferencia de superficie, si a juicio del registrador existen colindantes registrales que pudieran resultar afectados por la inscripción de dicha representación y que deben ser notificados previamente a la práctica de la inscripción.

3. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «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, 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).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que

podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

4. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

En cuanto a la alegación del recurrente relativa a la falta de acreditación ante la registradora de la condición de titular quien se opone, corresponde al registrador valorar la legitimación del mismo para intervenir en el procedimiento. Debe recordarse que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, como se ha indicado, corresponde al registrador valorar su legitimación para intervenir en el procedimiento, sin que el recurso pueda extenderse a esta concreta cuestión, ya que se limita a la decisión de suspensión o denegación de la inscripción de la representación gráfica (cfr. artículos 199 y 326 de la Ley Hipotecaria).

5. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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).

En el presente caso, y aunque no con el detalle que sería deseable, resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, dado que la oposición formulada se fundamenta en documentación fehaciente que pone de manifiesto la existencia de un litigio motivado por alteraciones en la cartografía catastral; quedando identificado, además, el lindero en el que existen las dudas de identidad. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca que se pretende inscribir.

Por lo expuesto resulta posible o, cuando menos, no incontrovertido, que no nos encontramos ante la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sino que con tal rectificación se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al procedimiento del deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 7 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.