

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11317 *Resolución de 20 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2 a la inscripción de la representación gráfica de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. J. F., en nombre y representación de la mercantil «Tecnorango, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a la inscripción de la representación gráfica de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Gandía, don José Miguel Marzal Gas, el día 17 de enero de 2018, con el número 68 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral número 3.684 del término de Villalonga y se solicitó la inscripción de su representación gráfica, incorporándose al título levantamiento topográfico suscrito por ingeniero técnico topógrafo y certificación catastral descriptiva y gráfica al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicha finca constaba inscrita en el Registro con la siguiente descripción: «Rústica.—Una hanegada y media, o lo que haya, o sean doce áreas cuarenta y seis centiáreas de tierra de huerta, en término de Villalonga, partida (...), regándose del (...); tres cuartos de hora en cada turno. Linda: Norte; de G. G.; sur, de J. G.; Este, de A. M.; y Oeste, de B. S.». En el levantamiento topográfico incorporado al título calificado tenía una cabida asignada de 1.561,03 metros cuadrados, mientras que de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada resultaba una superficie de 1.499 metros cuadrados.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Gandía número 2, fue objeto de calificación parcial, suspendiéndose la inscripción de la representación gráfica y consiguiente rectificación de la descripción de la finca, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Se suspende parcialmente la inscripción del presente documento en cuanto a la modificación de superficie, partida y linderos, y consignación de polígono, parcela y referencia catastral de la finca 3684 de Villalonga, no habiéndose justificado dicha modificación, por lo que no es posible la identidad de la finca registral con la parcela catastral, surgiendo dudas en cuanto a la identidad de la finca. En relación a las modificaciones pretendidas, que conllevan un exceso de cabida, un cambio de partida y linderos y consignación de polígono y parcela y referencia catastral, no se inicia el procedimiento del artículo 199 L.H., por surgir dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca registral y el exceso de cabida pretendido, arts. 199 y 201.1 LH, y RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 16 de noviembre de 2009 y 16 de diciembre de 2010. La constancia de la modificación de superficie y los linderos, así como la consignación del polígono y la parcela y la referencia catastral, exige que no existan las dudas fundadas que surgen acerca de la identidad de la finca y de la modificación de cabida, art. 201 L.H. y RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 10 y 16 de mayo de 2005 y 24 de junio de 2005, entre otras. Para poder realizar modificaciones en una finca, es necesario que la acreditación del cumplimiento de la legalidad a tales efectos se refiera indubitablemente a la misma. Dada la diferente

descripción entre lo que consta en el Registro de la Propiedad y la restante documentación aportada, no se acredita que la parcela alegada se corresponda con la finca registral. La no acreditación de la ubicación de la finca registral en cuanto al polígono y parcela, y la falta de coincidencia en los linderos, añadido a que la superficie que consta en el Registro de la misma no coincide con la superficie que se hace constar en el título que resulta de la certificación catastral aportada, hacen imposible dicha identificación de la finca registral con la parcela catastral del certificado. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado la necesidad de que no haya dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral para modificar la descripción de aquélla adecuándola a ésta. Así, en Resolución de 21 de enero de 2014 establece que «Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro.» Y es que como ha dicho reiteradamente la DGRN, la registración de una modificación de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente [sic] es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originales registrados, pero fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino, en caso de exceso, el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será, previa justificación de su adquisición, la previa inmatriculación de esa superficie colindante, o en caso de reducción, el intento de desinmatricular una porción de finca, realizando además una segregación encubierta sin acreditar las necesarias licencias al efecto. Conforme a dicho precepto y a la doctrina de la indicada DGRN, no ha de tener acceso al Registro de la Propiedad la constatación de toda modificación de la descripción de la finca siempre que existan dudas fundadas para el Registrador sobre la identidad de la finca y la realidad de la modificación, dudas que están justificadas en el presente expediente, ya que según el Registro está situada en la partida (...), con una superficie de doce áreas cuarenta y seis centiáreas, diciéndose en el título que, según el certificado catastral descriptivo y gráfico que se acompaña, se corresponde con la parcela 536 del polígono 5 con número de referencia catastral 46257A005005360000YH, sita en la partida (...), con una superficie de mil cuatrocientos noventa y nueve metros cuadrados, lo que implica un exceso de cabida superior al 10%, y con unos linderos que no se corresponden con los que constan en el Registro, todo ello sin que se haya acreditado su equivalencia con la finca registral, conforme art. 437 RH. Debido a que no coinciden en consecuencia ninguna de las circunstancias descriptivas que identifican la finca, no se puede establecer la identidad entre la parcela catastral y la finca registral. Además se señala que según levantamiento topográfico la finca tiene una superficie de 1561,03 m², diferente y superior al que resulta de Catastro, a pesar de lo cual se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de conformidad con el artículo 199 LH. En consecuencia, no queda claro cuál es la superficie real de la finca registral y a cuya inscripción debe procederse mediante el cumplimiento de los requisitos oportunos. Si la superficie real es la medida por el topógrafo, no se aporta el archivo gml o el informe de validación en Catastro de la representación gráfica alternativa de la finca, para poder iniciar el procedimiento del artículo 199.2 LH. Atendiendo al plano

incorporado en el informe del topógrafo, se incluye como parte de la finca una senda, que podría coincidir en todo o parte con la que en Catastro figura como senda de titularidad municipal, por lo que se generan dudas acerca de la posible invasión del dominio público. A ello se añade la alteración de los linderos, no coincidiendo los de la finca registral que constan en el Registro con los de la parcela catastral que se recogen en el título, con especial relevancia en cuanto a los lindes Este y Oeste: en Registro linda con un particular por cada uno de dichos puntos cardinales, mientras en el catastro linda con senda, apareciendo así un lindero fijo en cada uno de ellos, con el que no linda la finca registral, lo que aumenta las dudas sobre la identidad de la finca, que se agravan con las discrepancias que surgen a la vista del plano del técnico topógrafo, que incluye una senda como parte de la finca. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la registradora que suscribe acuerda: 1) Inscribir a fecha de hoy a favor de Tecnorango, S.L. unipersonal el Pleno dominio, mediante asiento de inscripción extendido en el tomo 1172, libro 47, folio 163, finca 3684 e inscripción 3.ª CRU: 46039000525901 2) Al margen de la inscripción practicada se ha extendido la pertinente nota de afección fiscal por plazo de cinco años. 3) Referencia Catastral: Aportada, no se incorpora por ser dudosa con el inmueble objeto de la inscripción. El interesado deberá notificar al Catastro la alteración producida, artículo 43 del R.D.L. 1/2004 de 5 de Marzo, Ley del Catastro Inmobiliario. 4) Calificar desfavorablemente el documento presentado por los defectos que resultan del anterior Fundamento Jurídico «Segundo» y suspender la inscripción solicitada en cuanto a las modificaciones descriptivas pretendidas. 6) Prorrogar el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la recepción de la presente comunicación. 7) Notificar esta calificación al Notario autorizante del documento y al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Contra esta decisión (...) Gandía, a 2 de marzo de 2018 El registradora D.ª Alicia María de la Rúa Navarro».

III

Contra la anterior nota de calificación doña M. D. J. F., en nombre y representación de la mercantil «Tecnorango, S.L.», interpuso recurso el día 23 de abril de 2018 mediante en el que alegó lo siguiente: «Primera.–Que se establece en el Fundamento de Derecho segundo de la calificación de la Registradora de la Propiedad que se ha suspendido la inscripción del presente documento, esto es, protocolo 68/2018 del notario don José Miguel Marzal Gas, en cuanto a la modificación de superficie, partida y linderos, y consignación de polígono, parcela y referencia catastral de la finca 3684 de Villalonga, no habiéndose justificado dicha modificación; la Registradora denuncia que no es posible la identidad de la finca registral con la parcela catastral, surgiendo dudas en cuanto a la identidad de la finca. Que esta parte no pretende una modificación de superficie ni linderos de la parcela, sino únicamente inscribir su título de propiedad y subsanar los anteriores errores de inscripción, ya que según consta en el Registro de la Propiedad se identifica la misma como: «Rústica.–Una hanegada y media, o lo que haya, o sean doce áreas cuarenta y seis centiáreas de tierra de huerta, en término de Villalonga, partida (...), regándose del (...); tres cuartos de hora en cada turno. Linda: Norte; de G. G.; sur, de J. G.; Este, de A. M.; y Oeste, de B. S.» Es evidente que la expresión «o lo que haya» refiriéndose a la superficie de la finca es cuanto menos imprecisa y engañosa y no puede ser motivo de suspensión de la inscripción. Además también consta en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad que se trata de «Finca no coordinada con el catastro de conformidad con los artículos 9,10 y 199 LH.» Por otra parte, no es cierto que esa parte no haya justificado la superficie real de la parcela ya que se ha aportado tanto Levantamiento Topográfico de enero de 2018 de la parcela catastral 536 del polígono 6 por parte del Ingeniero Técnico Topógrafo don V. S. P., indicando una superficie real de la parcela de 1.561 m², que incluye campo 1.487,10

m2 y senda 73,93 m2. Asimismo también se ha acompañado Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la Parcela 536 Polígono 5 (...) - Villalonga (Valencia), en la que se describe la parcela y su ubicación. Además, en el cuerpo de la escritura se indica que «Si bien, de conformidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la presente, la descripción actual de la finca es la siguiente: Rústica.–Situada en el término municipal de Villalonga, partida (...), parcela 536 del Polígono 5, con una superficie de mil cuatrocientos noventa y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, parcela 528; Sur, parcela 546; Este, senda (parcela 9055); y Oeste, parcelas 537,539, senda (parcela 957) y parcela 545. En la actualidad, según el levantamiento topográfico expedido por Don V. S. P. como Ingeniero Técnico Topógrafo, la finca tiene un superficie del mil quinientos sesenta y un metros tres decímetros cuadrados.» Si tenemos en cuenta que la superficie que consta inscrita en el Registro de la Propiedad es... «o lo que haya» no debería de haber motivo alguno para denegar la superficie que consta en el Levantamiento topográfico que es la real, y subsanar el inapropiado término inscrito, no existiendo un exceso de cabida (...) Segunda.–En relación a las dudas de la identidad de la parcela, motivadas por la incorrecta descripción del finca en el Registro de la Propiedad y la propia antigüedad de las mismas, ya se ha hecho constar cuál es la descripción actual de la finca que es la que consta en la Certificación Catastral donde incluso constan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral, sino que además se incorpora a la escritura una memoria referida a la parcela 536 del Polígono 5 de Villalonga donde también consta la Identificación y Localización con cartografía oficial incluida. Por otra parte, habiendo recibido la calificación desfavorable, la interesada solicitó del Ayuntamiento de Villalonga un certificado de equivalencia entre los datos registrales y la referencia catastral de la parcela referida, habiéndose recibido Informe Técnico de fecha 19-04-2018 en el que se indica: «Según la información disponible en el Ayuntamiento y la obtenida de los datos catastrales, certifico que la finca registral número 3.684 inscrita en el tomo 1.172, libro 47, folio 163, del Registro de la Propiedad de Gandía 2, corresponde con la parcela situada en la parcela 536 del polígono 5 de Villalonga, con referencia catastral 46257A005005360000YH.» En consecuencia y con la documentación ya acompañada a la escritura y el informe recibido del Ayuntamiento de Villalonga, ha de quedar sobradamente acreditada tanto la superficie real de la parcela como cuál es su identidad. A este respecto, señala que la Doctrina del DGRN: El certificado catastral es suficiente para acreditar los datos actuales de ubicación de las fincas, tanto urbanas como rústicas. Fincas de concentración parcelaria. Certificación catastral y diferencias descriptivas de ubicación y de superficie. Resolución de 4 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...) Tercera.–En cuanto a la referencia catastral aportada por esta parte, también se ha rechazado su incorporación porque según la registradora es dudosa y el interesado ha de notificar al catastro la alteración producida. Ello no obstante, según se establece en la escritura, el notario señala «En cuanto a la obligación de declarar la alteración catastral, establecida en el artículo 13 de la citada Ley del Catastro; hago saber a los comparecientes, que habiéndose aportado la Referencia Catastral y siendo uno de los supuestos de comunicación notarial previsto en el artículo 14 de la mencionada Ley, no están obligados a realizar la correspondiente declaración de alteración catastral en el Catastro.» Cuarta.–Por lo que respecta a los linderos que no coinciden con los de la parcela catastral con lo que se recogen en el título han de reiterarse las anteriores alegaciones relativas a la identidad de la finca, insistiendo en la abundante prueba documental aportada por la interesada frente a la imprecisión de la descripción registral y la antigüedad de los lindes que constan inscrito en el Registro de la Propiedad, motivo por que no es posible la suspensión de la inscripción. Evidencia de que la finca está correctamente identificada es la coincidencia de la senda en el linde Este que figura en el Catastro, aunque el mismo haya atribuido incorrectamente la titularidad de la senda al Ayuntamiento cuando la propietaria es la interesada. Quinta.–Por último, advierte esta parte de la existencia de expresiones descalificativas contra el administrado que, no sólo

carga con la prueba de acreditar la identidad de la superficie e identificación entre Registro y Catastro, sino que ha de soportar acusaciones tales como que «la superficie que ahora se pretenden constatar tubularmente (sic) es la que debió reflejarse en su día», «el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.» Es decir, parece que se esté insinuando que el interesado pretende inscribir parcelas que no son de su propiedad mediante procedimientos rebuscados y torticeros, cuando lo que se pretende inscribir es la realidad de la parcela, tanto en cuanto a su identidad, situación como superficie. Conforme lo anterior, Solicito de la Dirección General de los Registros y del Notariado tenga por presentado en tiempo y forma el represente recurso gubernativo y, previos los trámites legales oportunos, se sirva estimar el mismo conforme las alegaciones expuestas, y en concreto; 1. Se acuerde solicitar a la registradora de la Propiedad n.º 2 de Gandía que proceda a la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca y la referencia catastral, con arreglo a la realidad física, conforme al procedimiento legalmente establecido en la Ley del Catastro Inmobiliario y de la Ley Hipotecaria, de la superficie que se aporta en el Levantamiento Topográfico de enero de 2018 de la parcela catastral 536 del polígono 6, realizado por parte del Ingeniero Técnico Topógrafo D. V. S. P., indicando una superficie Real de 1.561 m2. 2. Y subsidiariamente, se acuerde la inscripción que determine el Catastro (...)».

IV

La registradora de la Propiedad de Gandía número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus términos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de abril, 6 de mayo, 8 de junio, 3 y 10 de octubre y 22 de noviembre de 2016, 9 y 29 de junio, 17 y 27 de julio, 4 de septiembre y 19 de diciembre de 2017 y 17 de enero y 22 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consecuente rectificación de su descripción en lo relativo a paraje, superficie y linderos.

La registradora practica la inscripción parcialmente, en lo que se refiere a la compraventa documentada, y suspende la rectificación descriptiva (antes de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria) por no coincidir el nombre del paraje, linderos y existir una diferencia de cabida superior al 10% entre la que consta inscrita y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Asimismo, incorporado al título levantamiento topográfico del que resulta una superficie atribuida a la finca mayor que la que consta en Catastro, manifiesta dudas sobre cuál es la superficie real de la finca y cuál es la representación gráfica que pretende inscribirse, advirtiendo además de la falta de aportación de representación gráfica alternativa correspondiente con la cabida que resulta del levantamiento topográfico; y que en el plano incorporado a éste se observa, además, que ubica dentro de la finca una senda, que podría coincidir siquiera parcialmente con una senda que en Catastro resulta ser de titularidad municipal, existiendo, en consecuencia, dudas sobre una posible invasión del dominio público.

El recurrente alega, en síntesis, la imprecisa y engañosa descripción de la finca que resulta del Registro, habida cuenta la expresión «o lo que haya» para referirse a la superficie atribuida a la finca, que existe correspondencia entre finca registral y parcela catastral, no pudiendo advertirse dudas en cuanto a este extremo dada la antigüedad de la descripción de la finca que resulta del Registro, incluyendo su superficie y linderos, aportando para acreditar este extremo junto al propio escrito de recurso informe del

Ayuntamiento de Villalonga del que resulta la identidad entre finca registral y parcela catastral, e igualmente que las dudas acerca de la citada correspondencia no deben tampoco provocar la no constancia en los Libros del Registro de la referencia catastral asignada a la finca, solicitando la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca, según resulta del levantamiento topográfico incorporado al título, así como la incorporación de la referencia catastral y, subsidiariamente, la inscripción de la representación gráfica catastral.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– La registral 3.684 del término de Villalonga tiene una superficie inscrita de una hanegada y media, «o lo que haya», equivalente a 1.246 metros cuadrados, en la partida Ai(...).

– En el título calificado se afirma tener una superficie, según Catastro de 1.499 metros cuadrados, correspondiéndose con la catastral 46257A005005360000YH, sita en la partida Ai(...), lindando al Este con senda y parcialmente al Oeste también con senda. Tal lindero fijo no consta en la descripción registral.

– Del mismo título calificado resulta que, según levantamiento topográfico, la finca tiene una superficie de 1.561,03 metros cuadrados, siendo de éstos 1.487,10 metros cuadrados de campo y 73,93 metros cuadrados de senda.

– Expresamente en la escritura calificada se solicita la rectificación de la superficie de la finca conforme a Catastro y que se inicie el procedimiento de coordinación conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, en este procedimiento 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) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, 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 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.

3. Debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

Y esto es lo que precisamente ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el que la registradora advierte dudas en cuanto a que la representación gráfica aportada se refiera a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento, señalando como circunstancias que fundamentan sus dudas el no coincidir el nombre del paraje en que está ubicada, existir una diferencia de cabida superior al 10% y diferir los linderos, todo ello entre los que resultan del Registro y los que arroja la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título.

Sin embargo, es doctrina consolidada de esta Dirección General que, a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015 se han habilitado procedimientos específicos para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación (Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores).

Además, debe destacarse en el caso que nos ocupa la imprecisa descripción registral de la finca, habida cuenta la expresión «o lo que haya», así como la circunstancia de que el paraje «Ai(...）」 es contiguo al paraje llamado «Al(...)». Todo ello hace que no pueda afirmarse de forma inequívoca que ambas descripciones no vengán referidas al mismo recinto.

Es por ello que estas dudas de identidad señaladas por la registradora no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. Debe también plantearse la cuestión, señalada por la registradora, ante la existencia de distintas superficies atribuidas a la finca (la que resulta de la certificación catastral y la que arroja el levantamiento topográfico), de cuál es aquella cuya inscripción se pretende y, en particular, la representación gráfica cuya incorporación al folio real se solicita.

En el presente caso, aunque se haya incorporado al título un levantamiento topográfico del que resulta una superficie diferente de la consignada en la certificación catastral, la solicitud expresa de inscripción de la representación gráfica catastral, no deja dudas en cuanto a cuál es la superficie cuya constancia tabular se solicita y la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Además, se observa una evidente coincidencia entre los recintos y superficie según Catastro y según el informe técnico, siendo la única diferencia relevante la senda que discurre por el lindero este, a la que se hará referencia seguidamente.

Tal y como se señaló por esta Dirección General en resolución de 8 de junio de 2016, resulta cumplido el principio de rogación con la solicitud expresa de inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 referido a la representación gráfica catastral y, aunque sea conveniente determinar la descripción literaria de forma coincidente en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en los artículos 170.1 del Reglamento Notarial y 18.2.b) del texto refundido de la Ley del

Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria). Según el párrafo séptimo del artículo 9 b), «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».

Y sin que proceda tomar en consideración, a efectos de subsanar este defecto, el informe de validación catastral que se aporta junto con el escrito de recurso y, en consecuencia, con posterioridad a la emisión de la nota de calificación por la registradora (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

5. Finalmente, en cuanto a la posibilidad de invasión de una senda, procede afirmar aquí que es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017).

En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

En el supuesto de este expediente, la registradora únicamente ha manifestado en su calificación el hecho de que «atendiendo al plano incorporado en el informe del topógrafo, se incluye como parte de la finca una senda, que podría coincidir en todo o parte con la que en Catastro figura como senda de titularidad municipal, por lo que se generan dudas acerca de la posible invasión del dominio público», dudas que no pueden sostenerse a la vista de la representación gráfica catastral cuya inscripción se solicita, pues precisamente la senda queda fuera de la delimitación perimetral de la finca determinada por los vértices georreferenciados de dicha representación catastral.

No obstante, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración titular del dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.

6. Por todo lo expuesto, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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, en los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento.

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, 20 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.