

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9968 *Resolución de 7 de junio de 2019, 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 Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie.*

En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de diciembre de 2018 por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, con el número 1.328 de protocolo, se realizó una declaración de una obra nueva en construcción por los cónyuges doña F. G. P. y don L. C. M. D. en la finca registral número 55.211 del Registro de la Propiedad de Cartagena número 3. Dicha finca constaba inscrita como una tierra secano con una superficie de 12.997 metros cuadrados, si bien se indicaba que, en realidad y según Catastro, tenía una cabida de 13.106 metros cuadrados, indicando que se correspondía con las parcelas 118 y 119 del polígono 20. Expresaba en el propio título que se solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, que se practicara el exceso de cabida de 109 metros cuadrados que equivalía al 0,838655% de la cabida inscrita para coordinarla gráficamente con el Catastro.

II

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

«Entrada N.º: 2734/2018.

Asiento: 319 del Diario 28, de fecha catorce de Diciembre del año dos mil dieciocho.

Notario Autorizante: don César Carlos Pascual de la Parte.

Lugar de otorgamiento: Fuente Álamo de Murcia.

El título expresado fue presentado en este Registro mediante copia electrónica remitida por vía telemática en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, cuya copia física debidamente liquidada del impuesto ha sido presentada el ocho de febrero del año dos mil diecinueve, siendo registrado con fecha seis de Marzo del año dos mil diecinueve.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto practicar con esta fecha la inscripción 4.ª, de la finca 55211, al folio 127 del libro 691 de la sección Fuente-Álamo; en cuya virtud la finca ha quedado inscrita a favor de los cónyuges doña F. G. P. y don L. C. M. D., por título de obra nueva en construcción, con carácter ganancial, por su título de dominio. Se deniega el acceso registral de la alteración en la superficie de la finca por los motivos que se dirán (...)

Se deniega el acceso registral de la alteración en la superficie de la finca en base a los siguientes.

I. Hechos:

1.º La finca objeto del documento se formó por agrupación con fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, habiéndose hecho constar la lista de coordenadas de sus vértices, en base a la representación gráfica alternativa aportada. La inscripción se practicó en virtud de copia de escritura otorgada en Cartagena el día 28 de febrero de 2018 ante la notario doña Emérita Paredes García, número 361 de protocolo, en que don P. G. S. y doña M. P. M., tras agrupar dos fincas registrales que dieron lugar a la finca 55.211 de Fuente-Álamo de Murcia, la donaron a su hija doña F. G. P. Posteriormente, la donataria la aportó a la sociedad de gananciales –mediante escritura otorgada el mismo día ante la misma notario, número siguiente de protocolo–, siendo sus actuales titulares doña F. G. P. y su cónyuge don L. C. M. D., con carácter ganancial.

2.º En el precedente documento, los actuales titulares de la finca declaran sobre ella una obra en construcción, alterando previamente la superficie de aquella para adaptarla a la superficie catastral, identificando la finca con las parcelas 118 y 119 del polígono 20. Tales parcelas fueron alteradas por última vez en el Catastro el día 29 de octubre de 2015.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto [sic] en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria [sic] de la finca, identificándola sobre el territorio. Tal representación gráfica alternativa georreferenciada es la que deberá ser incorporada al Catastro, como dice el citado artículo, una vez practicada la operación registral, y ello en aras al cumplimiento de la finalidad de coordinación de Catastro y Registro perseguida por la Ley 13/2015.

Contra el presente fallo (...)

Cartagena a seis de Marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible) Fdo: M.^a del Carmen García-Villalba Guillamón».

III

Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo, interpuso recurso el día 22 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I) Que, con fecha 14 de Diciembre de 2018 y ante mi fe, con número 1.328 de protocolo, se formalizó escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción, en los términos y con los pactos, cláusulas y condiciones que en la misma se reseñan y a las cuales nos remitimos para evitar reiteraciones innecesarias (...).

II) Que, presentada en el Registro de la Propiedad número 3 de Cartagena dicha escritura para su inscripción, con fecha 14 de Marzo de 2019, se recibió por esta Notaría la correspondiente calificación negativa parcial de la misma, efectuada por la señora registradora el día 6 de Marzo de 2019, la cual se acompaña a la presente y se da aquí por reproducida, para evitar inútiles repeticiones (...).

III) Que dicha calificación negativa, se llevó a cabo teniendo la registradora a la vista (pues así lo reseña en su nota) una previa escritura de Agrupación y Donación (a la que siguió otra de Aportación a la Sociedad de Gananciales) en donde se describió la superficie de las fincas agrupadas.

Por todo lo cual, es por lo que se acompaña a la presente (...) testimonio, por mí obtenido, de la citada escritura de Agrupación y Donación otorgada ante la Notario de

Cartagena doña Emérita Paredes García el día 28 de febrero de 2018, número 361 de protocolo.

En efecto, en dicha calificación negativa, dice la señora registradora textualmente: (...)

IV) Expuesto todo lo anterior, este notario no puede compartir el criterio de la señora registradora, cuya calificación se recurre por la presente, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I) Doctrina ya consolidada de la DGRN.

– En efecto, tras la Ley 13/2015, de 24 de Junio, es ya muy reiterada y firmemente consolidada la doctrina de la DGRN respecto a la incorporación de la Representación Gráfica Georreferenciada de las fincas, con la consiguiente descripción de su extensión superficial conforme a dicha representación gráfica; siempre que, en cada caso – discrepando o no la misma con la del Registro de la Propiedad– se cumplan los requisitos oportunos al efecto.

– Ya es pacífica la doctrina de que el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, interpretado y aclarado desde la Resolución de la DGRN de 2 de septiembre de 2016, exige, en general, para cualquier supuesto de modificación de entidades hipotecarias, la representación gráfica georreferenciada en el título que complete la descripción de la finca en cuestión (afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación).

– También resulta pacífica la doctrina del Centro Directivo (con su correspondiente tratamiento ad hoc y específico respecto de los supuestos previstos por nuestra legislación), en casos de excesos de cabida, para poder tener acceso al Registro de la Propiedad, dependiendo de que estos excesos no superen el 5%, que excedan del 5% y no superen el 10%, y que se trate de cualquier clase de alteración de superficie superior al 10%; sin o con simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca afectada. (Véanse, por todas, las Resoluciones de la DGRN de 22 de abril de 2016 y 28 de noviembre de 2018).

– Y, finalmente, también es firme, consolidado y pacífico el criterio Directivo de que, cuando la superficie que se pretenda rectificar es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita (art. 201,3 d) de la Ley Hipotecaria), no será necesaria, con carácter general, la tramitación previa del procedimiento previsto en el artículo 199 de la L.H., sin perjuicio de que el Registrador realice las notificaciones previstas en el artículo 9.b), párrafo Séptimo de la L.H., una vez practicada la inscripción correspondiente.

Pues bien,

Justamente por todo lo anterior, sorprende la calificación negativa parcial de la señora Registradora, insistiendo en cuestiones ya solucionadas e ignorando criterios doctrinales tan autorizados como los de la Dirección General de los Registros y el Notariado, obligando a entablar un recurso gubernativo que nadie quiere ni desea.

Y ello por lo siguiente:

II) Los hechos.

En este sentido, el presente caso objeto de recurso, no debería plantear problema jurídico alguno, ya que se trata de rectificar la superficie de una finca registral que proviene de una previa agrupación, consistente en el 0,838655% de exceso; basada en una referencia catastral descriptiva y gráfica georreferenciada.

A lo que habría que añadir que:

A) !!!No existe duda respecto de la identidad de la finca!!! Ni la registradora ni nadie ha cuestionado que la finca objeto de debate es otra ni distinta que la que refleja el título

y certificación catastral. Tampoco se cuestionan ni su naturaleza, ni sus linderos, ni una posible invasión de colindantes, ni que afecte al dominio público.

Por lo que, como dice la luminosa resolución de 8 de octubre de 2018:

"Lo que identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, la finca y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo que determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarca..." "Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma". (Resoluciones 15 de diciembre de 2014 y 15 de julio de 2015).

A eso debe añadirse que, según sigue aclarando la citada última Resolución, tras la reforma de la Ley 13/2015, el registrador puede y debe obtener cualquier dato al efecto directamente de la sede electrónica de la Dirección General del Catastro (Véase apartado segundo, número 3, letra b) de la Resolución-Circular 3 de noviembre de 2015).

Y aún más, según el apartado 8.º de la Resolución Conjunta del Centro Directivo y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, el Registrador debe tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podría consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de la misma.

Pero, ocurre también en el presente caso, que la calificación de la señora Registradora no presente problema alguno de colindantes, ni de fincas que puedan resultar invadidas o coincidentes ya inscritas, ni invasión del dominio público.

Es decir, que en este caso "es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal del suelo, es el mismo" (Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2016); y, por tanto, esa mínima divergencia entre Catastro actualizado y Registro de la Propiedad, no debe impedir el acceso al mismo de las fincas agrupadas con su extensión superficial catastralmente georreferenciada.

En resumen que la identificación y ubicación de la finca es total, en el Registro, en el Catastro y en el Título. Siendo todo ello fácilmente comprobable por al [sic] Registradora en la Sede Electrónica del Catastro.

B) Tampoco cabe invocar que la finca objeto de debate procede de una agrupación ya que nunca antes se actualizó la cabida de las fincas afectadas con efectos registrales y de base gráfica (a parte de que, aún en estos casos de modificación de entidades hipotecarias, la DGRN ha sentado la doctrina de que tales operaciones previas no son obstáculo, siempre que la rectificación de cabida y linderos se ajusten a la legalidad vigente, que es suficientemente garantista para terceros).

III) El obstáculo que apreció el registrador.

Y, teniendo en cuenta todo lo anterior, llegamos al obstáculo que aprecia la señora Registradora para inscribir esa minúscula rectificación:

"Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece, una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultantes [sic] de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria de la finca, identificándola sobre el territorio. Tal representación gráfica alternativa georreferenciada es la que deberá ser incorporada al Catastro, como dice el citado artículo, una vez practicada la operación registral, y ello en aras al cumplimiento de la finalidad de coordinación de Catastro y Registro por la Ley 13/2015".

En este punto, hay que tener en cuenta lo siguiente:

a) Que, en la escritura inicial de agrupación de fecha 28 de febrero de 2018 (que se acompaña a la presente y tenida en cuenta por la Registradora para su calificación) de las antiguas fincas registrales 44.145 y 44.146 (que dieron lugar a la finca 55.211, objeto de recurso), se aportó por los titulares una referencia gráfica alternativa georreferenciada.

Sin embargo, en dicha escritura de agrupación previa, se aportaron, además, unas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que no estaban georreferenciadas, pero que coincidan exactamente con las aportadas por este notario recurrente en la escritura de Obra Nueva en Construcción; si bien, ahora, con esas referencias catastrales georreferenciadas de sus vértices.

Así es que tenemos:

– Una escritura de agrupación de dos fincas rústicas en la que su extensión superficial, según Registro, es de 12.997 m².

– Un informe técnico con referencia gráfica alternativa, que arroja una superficie gráfica de 13.222 m²; pero con validación negativa y sin solicitarse rectificación alguna de superficie en dicha escritura.

– Y unas referencias catastrales tanto antiguas como modernas de las fincas agrupadas (las últimas georreferenciadas) que arrojan una superficie de 13.106 m², que es la superficie que se pretende y se quiere inscribir en la escritura de Obra Nueva autorizada ante mi fe con fecha 14 de diciembre de 2018 y número 1238 de mi protocolo.

Es decir, una diferencia con el registro de 0,8386%.

IV) El propio Registro contradice a la registradora:

Es de resaltar que en la nota de calificación negativa de la misma registradora a esa escritura de agrupación y donación (que se une a la presente), se acompañó (según otra calificación negativa a la escritura anterior) un CD con archivo informático, correspondiente a la parcela resultante de la agrupación, en formato GML e informe catastral de validación negativo; no inscribiendo la señora Registradora la superficie agrupada (entre otros motivos formales y materiales que después se subsanan) por no ser igual la superficie Catastral ni Registral a la que resulta de la Representación Gráfica Alternativa presentada por el técnico; pero sin dudar de la identidad de la finca ni de su ubicación y linderos.

Ahora bien, es cierto que con independencia de que el resultado de la validación sea o no positivo, el Registrador de la Propiedad puede inscribir la finca afectada con la modificación superficial realizada, si no albergase duda alguna respecto de su identidad, falta de invasión de colindantes, no invasión de dominio público, ni coincidiese con otra finca registrada; pero siempre y cuando se proceda en la forma que la Ley y el Reglamento Hipotecarios previenen (DGRN de 28 de Noviembre de 2018).

De manera que, si la validación hubiese sido positiva, la representación gráfica alternativa sería directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, aunque podía no ser inscrita por el Registrador en base a necesitar el consentimiento de las parcelas colindantes afectadas y/o existir obstáculos que lo impidiesen. Y aunque la validación hubiese sido negativa (como el supuesto que nos ocupa), ello impediría la incorporación directa al Catastro de dicha Representación Gráfica Alternativa; pero podría tener acceso al Registro, la finca en cuestión, en caso de calificación positiva por el Registrador y tras la tramitación del correspondiente procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, lo que nos encontramos, como lo demuestra el hecho contundente de la pormenorizada nota informativa de cargas solicitadas por mi notaría para confeccionar la escritura de Obra Nueva en Construcción, es que en el folio de la finca agrupada (registral número 55.211) constan como Coordenadas Georreferenciadas las resultantes

de las Referencias Catastrales Descriptivas y Gráficas (coincidentes con las Referencias Catastrales referenciadas en mi escritura de Declaración de Obra Nueva).

El problema grave es que la Registradora alega (en la calificación que deniega la inscripción de la citada escritura de Obra Nueva sobre las fincas agrupadas) que "Por haberse formado la finca por agrupación, constando en la inscripción la representación gráfica alternativa georreferenciada de la misma, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, de manera que, tal como este precepto establece una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación. Y ello porque la representación gráfica ha completado la descripción literaria de la finca, identificándola sobre el territorio".

Pues bien, habida cuenta todo lo expuesto más arriba, además de ser grave, esa calificación es absurda y contradictoria, cuando no incierta, ya que: a) si la representación gráfica que se ha tenido en cuenta (según asegura la nota de calificación, que dice que "consta en la inscripción") es la alternativa del técnico competente, lo cierto y verdad es que la inscripción no refleja la cabida de esta representación gráfica (13.222 m²); y tampoco la coordenadas gráficas reseñadas en la nota simple de cargas y gravámenes solicitada por mí, el Notario, para mi escritura de Declaración de Obra Nueva, son las de esa Referencia Gráfica alternativa del técnico, sino que esas coordenadas corresponden plenamente a las reseñadas de la certificación catastral Gráfica aportada a la escritura de Agrupación y Donación inicial; pero tampoco se inscribe con esa superficie (13.106 m²); b) y si (como parece por su examen) la representación gráfica que se ha tenido en cuenta por la Registradora es la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada originariamente a la escritura de agrupación (y totalmente coincidente –excepto dos errores involuntarios en la reseña de sus vértices, por parte de la Registradora– con la que yo, el Notario, he aportado a la escritura de Obra Nueva), no se entiende por qué no se ha inscrito con tal superficie Catastral, de antes y ahora (13.106 m²).

Y lo cierto y verdad es que la superficie que aparece inscrita antes y ahora en el Registro son 12.997 m².

¿Cómo y por qué puede decir la señora Registradora en su nota negativa de calificación, que la inscripción del exceso que se pretende en la escritura por mí autorizada no es posible porque: «una vez inscrita la representación gráfica (alternativa) georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación», Pero no conste inscrita dicha cabida (13.222 m²) sino la original del Registro no alterada (12.997 m²)?

Es decir, ¿cómo es posible que la registradora invoque para rechazar la inscripción pretendida un hecho incierto, que se deduce de los propios libros del Registro?

Lo que sí es cierto, es que el Catastro sigue con la misma superficie de siempre (es decir, el total de las dos fincas agrupadas 13.106 m²) y que el Registro no se ha modificado (pues publica 12.997 m²). Es decir, ni uno ni el otro publican la superficie de la representación gráfica alternativa confeccionada por el técnico competente (13.222 m²) en la tan aludida escritura de agrupación, que la Registradora invoca para calificar negativamente mi escritura de Obra Nueva en Construcción.

Y todo ello con una agravante: Que la Registradora emite la nota simple informativa de cargas y gravámenes manifestando que la finca agrupada no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro. ¿Entonces?

V) Por lo demás, y aunque hubiese constado en el título una representación gráfica alternativa georreferenciada, no hay obstáculo para que esta superficie pueda modificarse nuevamente («rectificándose si fuese preciso», dice el citado artículo 9:b) de la L.H.) la que previamente constase en su descripción literaria. Pues nada se opone a ello y así lo exigen reiteradamente las Resoluciones de la Dirección General, hasta que se logre la total y completa coordinación gráfica (esto es, determinación perimetral, ubicación, linderos, vértices y extensión superficial); actualizándola cuantas veces sea necesario.

Pero es un hecho que no consta que el Registro esté coordinado con el Catastro (pues lo declara la misma Registradora); que es lo que ocurrirá ahora y lo que se pretende con la escritura por mí autorizada de Obra Nueva en Construcción y calificada negativamente en parte; máxime cuando las bases gráficas en determinados territorios (como lo es el de mi demarcación notarial) están sujetos a continuas actualizaciones por medio de procedimientos de medición cada vez más precisos, rectificando equivocadas mediciones técnicas anteriores.»

IV

La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de abril de 2019, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016, 30 de junio, 27 de julio, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017 y 5 de diciembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de superficie de una finca inscrita, para hacer constar la que resulta de Catastro, solicitando el título expresamente que la misma se lleve a efecto en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria «inscribiendo el exceso de cabida de 109 metros cuadrados para coordinarla gráficamente con el catastro, sin necesidad de tramitar expediente de rectificación». La registradora suspende la inscripción entendiendo que una vez inscrita la representación gráfica alternativa de la finca, la descripción de la finca es la que resulta de tal representación, y que lo que procede, a su juicio, es incorporarla al catastro y rectificar éste conforme a la misma.

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

– La finca 55.211 se formó por agrupación y figura inscrita con una superficie de 12.997 metros cuadrados, que es coincidente con la suma de la superficie de las fincas registrales que se agruparon. Consta inscrita la representación gráfica alternativa de dicha finca, cuya superficie es la expresada.

– En el título ahora calificado se pretende la rectificación de superficie, expresando que la superficie es 13.106 metros cuadrados, según Catastro, y que se corresponde con las parcelas 118 y 119 del polígono 20 de Fuente Álamo de Murcia.

– Laimetría de la representación gráfica inscrita es coincidente prácticamente en su totalidad con el perímetro catastral de las citadas parcelas, aunque difiere en dos pares de coordenadas, lo que motiva precisamente la diferencia superficial expresada.

2. En primer lugar, y a la vista de la solicitud formulada en el título presentado referida a la aplicación del artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, procede recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de los medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio. Así, se ha afirmado en numerosas resoluciones (cfr. «Vistos») que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras

a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé 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». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen 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 y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

3. En el presente caso en el título se solicita que se lleve a efecto la rectificación en base al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, aunque, contradictoriamente, también se solicita que se lleve a efecto la coordinación gráfica con Catastro. Así, sobre una finca, registral 55.211 de Fuente Álamo, inscrita con una superficie de 12.997 metros cuadrados resultante de la agrupación de dos fincas y constando la inscripción de su representación gráfica alternativa, se pretende practicar un exceso de cabida equivalente al 0,83% de la cabida inscrita haciendo constar la superficie catastral «para coordinarla gráficamente con el catastro».

El citado artículo 201.3 establece que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita a que se refiere el número 1 del mismo artículo, en los siguientes supuestos: «a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia

alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita». Pero añade que «en ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

Aunque es cierto que la escasa entidad de la diferencia de superficie permitirá acogerse a lo previsto en el artículo 201.3.b), tal y como se solicita en el título, debe aclararse que, toda vez que se encuentra inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, es improcedente cualquier rectificación de superficie que no se realice con previa rectificación de la representación gráfica inscrita. Y ello porque como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 5 de diciembre de 2018), tal y como señala la registradora, 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 séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). Por tanto, no es procedente rectificar la superficie de la finca constando inscrita una representación gráfica de la que resulta una superficie diferente. La confusión que se originaría en cuanto a cuál es la superficie de la finca que publican los libros del registro se compadece mal con las exigencias del principio de especialidad que exige una perfecta determinación de la finca inscrita.

Por otra parte, la coordinación gráfica con el Catastro que expresamente solicita el título sólo puede lograrse en los términos previstos en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, la cual no contempla el repetido artículo 201.3.b).

Por todo lo expuesto, en el caso que nos ocupa podrá lograrse la rectificación de superficie pretendida pero no al amparo del artículo 201.3.b) sino mediante la inscripción de la nueva representación gráfica catastral de la finca, que rectifica y sustituye a la anteriormente inscrita. Inscripción que por otra parte debe entenderse solicitada en el título considerando, toda vez que se solicita la «coordinación gráfica» y que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo. Así el punto segundo letra a de la Resolución Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

4. De la calificación impugnada resulta como defecto que impide, a juicio de la registradora, la inscripción de la representación gráfica catastral, y por tanto del exceso de cabida, simplemente el hecho de constar previamente inscrita una representación gráfica alternativa, sin justificar o ni siquiera alegar cualquier motivo razonado que permita sostener la falta de identidad de las parcelas catastrales con la finca registral. Tal y como se ha destacado en el fundamento primero de esta resolución, en el presente caso, además de la escasa diferencia de superficie, concurre la circunstancia de coincidir prácticamente en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa inscrita.

De la redacción de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria no puede deducirse, como sostiene la registradora, que una vez inscrita una representación gráfica la misma devenga en inalterable. La posibilidad de rectificar una representación gráfica inscrita resulta de las normas generales de la Ley Hipotecaria sobre rectificación de asientos (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) y quedará sometida a las disposiciones sobre inscripción de la nueva representación gráfica (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria). En este caso, además, se trata de una variación de escasa entidad, sin que queden justificadas en la calificación dudas de identidad de la finca.

Por otra parte, no puede olvidarse que la representación gráfica inscrita es alternativa a la catastral, de manera que la inscripción practicada carece de los efectos legitimadores previstos en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, según resulta del artículo 10.5 del mismo cuerpo legal.

Por último, no puede acogerse el argumento de la registradora que indica en su calificación que es la representación gráfica alternativa la que debe incorporarse al Catastro en todo caso, ya que, ningún impedimento legal existe para que el interesado desista de tal incorporación y solicite la inscripción de la representación gráfica catastral, más aún cuando la diferencia de superficie es escasa y no existen dudas de identidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 7 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.