

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17726 *Resolución de 20 de noviembre 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 interina de Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca en virtud de escritura pública.*

En el recurso interpuesto por don M. R. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Benabarre, doña María José Caubet Suanzes, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca en virtud de escritura pública.

Hechos

I

Mediante escritura pública de subsanación de otra anterior otorgada por la notaria de Monzón, doña María del Mar Ascaso Lobera, el día 7 de marzo de 2018, con el número 253 de protocolo, don M. R. R., doña C. L. B. y don M. R. L. rectificaron la descripción de la finca registral número 2.870 del término de Graus, que figuraba en Registro con una superficie de 2 hectáreas 24 áreas 21 centiáreas, en el sentido de que dicha finca, además de corresponderse con la parcela 86 del polígono 2, se correspondía también con la parcela 222 del polígono 2, por lo que su superficie era de 3 hectáreas 5 áreas 66 centiáreas. Se acompañaba certificado emitido por el gerente de la Gerencia Territorial del Catastro en Huesca, expedido el día 28 de mayo de 2019, del que resultaba que las actuales parcelas 86 y 222 del polígono 2 se correspondían por situación geográfica y forma aproximada con la parcela 86 del polígono 2-3.

II

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

«Datos de Identificación del Documento.
Notaría de Monzón.
Nombre autoridad: doña María del Mar Ascaso Lobera.
N.º protocolo.: 253.
N.º entrada.: 914/19.
N.º Diario: 30.
N.º asiento.: 294.

En Benabarre a 1 de julio de 2019, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

I. El día 18 de junio de 2019 se presentó –asiento 294 Diario 30– escritura complementaria de subsanación de título previo autorizada el día 7 de marzo de 2018 por la Notario de Monzón doña María del Mar Ascaso Lobera, protocolo 253, por la que se subsana y complementa la escritura autorizada el día 20 de octubre de 1998 por el Notario que fue de Graus don Jaime Rivera Vidal, protocolo 693, para hacer constar que la finca registral 2.870 de Graus está constituida además de por la parcela 86 del

polígono 2 –como así se hizo constar en dicha escritura–, por la parcela 222 de dicho polígono 2, resultando una finca compuesta por dos parcelas divididas entre sí por un camino, con una nueva descripción, que supone, además, una rectificación de cabida superior al 10 por ciento de la cabida inscrita y una alteración de linderos fijos.

II. Se acompaña la escritura autorizada el día 20 de octubre de 1998 por el Notario de Graus don Jaime Rivera Vidal, protocolo 693.

III. Se acompaña certificado expedido por don J. M. C. S. A. Gerente de la Gerencia Territorial del Catastro en Huesca el día 28 de mayo de 2019 que acredita que las actuales parcelas 86 y 222 del polígono 2 se corresponden por situación geográfica y forma aproximada con la parcela 86 del polígono 2-3.

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota de calificación se extiende por la Registradora interina de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radican las fincas, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se suspende la inscripción de la rectificación de descripción pretendida sobre la finca registral 2870, por haberse observado los siguientes defectos:

1. No se acredita la autoliquidación del documento a los efectos de impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la oficina competente, –artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

2. Falta de identidad y correspondencia entre la descripción literaria de la finca registral y la certificación catastral descriptiva y gráfica, dado que, con independencia de la necesaria tramitación del expediente notarial de rectificación de descripción, superficie y linderos del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria para la actualización pretendida o del procedimiento registral de coordinación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existe duda fundada de la realidad de la modificación descriptiva de la finca y de que la actualización pretendida encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no inscritos, dada la incorporación a la finca registral de una nueva parcela catastral con la simultánea declaración de un exceso de cabida sobre la finca –la finca registral está constituida por la parcela 86 del polígono 2 con una superficie inscrita de 2 hectáreas 24 áreas 21 centiáreas, que es coincidente con la superficie gráfica de la parcela 86 según la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de dicha parcela, y ahora se manifiesta que la finca registral también está constituida por la parcela 222 de dicho polígono, declarando un exceso de cabida de 81 áreas 45 centiáreas, que coincide con la superficie de la nueva parcela que se pretende incorporar–, y la dudosa correspondencia de la finca registral con la nueva parcela catastral, no siendo, por tanto, suficiente para resolver la duda fundada el certificado de la Gerencia Territorial aportado, que por lo demás, no acredita la exacta correspondencia de las parcelas catastrales por la disparidad de los números de polígonos de los que estas forman parte.–artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado: a) que la registración de un exceso –o defecto– de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acola con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; y b) que fuera de esta hipótesis la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca no encubre sino el intento de aplicar el folio de 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 la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, o bien puede suponer el encubrimiento

operaciones de agrupación o agregación –o segregación o división en los casos de defectos de cabida–, sin llevar a cabo la instrumentalización notarial suficiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. En definitiva, una serie de operaciones que debiendo ser formalizadas de manera independiente, se pretenden enmascarar bajo la figura de la rectificación de cabida o linderos de la finca. Doctrina plenamente vigente tras la reforma operada por la Ley 13/2015, vid. Resoluciones de 21 de marzo, 8 de junio y 3 de octubre de 2016.

Se advierte que, en todo caso, la actualización de la descripción de la finca por implicar un exceso de cabida sobre la misma exigirá el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 del texto refundido de la Ley de Montes de Aragón.

No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente calificación (...)

La registradora de la Propiedad interina

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Caubet Suanzes registrador/a de Registro Propiedad de Fraga a día uno de julio del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. L. interpuso recurso el 21 de agosto de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que ha recibido Notificación del Registro de la Propiedad de Benabarre (...) comunicando que se suspende la inscripción de la rectificación de descripción de la finca registral 2870, documento con Entrada número 914/2019, Diario número 30 y Asiento número 294 y referido a Escritura Complementaria de Subsanción de Título Previo formalizada con fecha 07.03.2018 por la Notario de Monzón Doña María del Mar Ascaso Lobera; número 253 de su protocolo, y que no estando de acuerdo con ello viene a interponer recurso previsto en la Ley Hipotecaria, a fin de aclarar los Defectos que en el citado escrito enumeran:

1. “No acreditar la autoliquidación del documento a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados en la Oficina competente – art. 254 de la Ley Hipotecaria”.

Se desconoce a qué documento en particular se refiere, dado que no se cita ninguno en concreto, si bien no existe ningún tipo de segregación o agrupación de la finca rústica referida, y se detalla lo ocurrido con la parcela 86 del polígono 2, dado que simplemente se trata de la autorización del propietario a la Administración Pública y cesión gratuita, para permitir la construcción de un camino nuevo a través de la citada parcela.

Se acompaña para mayor clarificación copia de documento de la Gerencia Territorial del Centro de Gestión y Cooperación Tributaria de Huesca, de 25 de enero de 1988, donde se refleja la titularidad de la finca citada del polígono 2 parcela 86, denominada “costeras” y las subparcelas: “a”, “b”, “c” y “d”, así como plano catastral que lo confirma y que posteriormente a la cesión de paso para la construcción del referido camino a través de la citada finca; en sucesiva actualización del catastro, sin solicitud documental, ni aviso previo, el técnico que revisa considera la finca referida, al actualizar el catastro como 2 parcelas distintas, una la propia parcela 86 anterior con las subparcelas “a,1”, “b” y “c” y a la parte, resto de finca que divide el camino trazado, que ocupaba la subparcela “d” se le asigna la parcela 222, (eliminando la subparcela “d”).

División única y exclusivamente a efectos catastrales, decidida por el técnico que actualiza el catastro, sin documentos y sin que sufra la propiedad ninguna otra alteración, de cultivo o propiedad.

Desconocemos por tanto a que documento se refiere la exigencia de autoliquidación, cuando la modificación se realiza por el técnico del catastro sin intervención de la propiedad, meramente burocrática.

2. “Falta de identidad y correspondencia entre la descripción literaria de la finca registral y la certificación catastral descriptiva u gráfica, dado que...”

Este punto se responde con la descripción de los hechos del apartado primero y parece plantear serias dudas el escrito de que la pretensión del solicitante encubre negocios ocultos, fraude de gestión y de pago de impuestos, pretendiendo enmascararlo como rectificación de cabida o linderos de la finca referida, conjeturas que no justifican, ni avalan o prueban por algún medio y que solo parece viene a intentar menoscabar la integridad, honradez y buena fe del que suscribe.

Que ha sido solicitada en la Dirección General del Catastro, memoria e histórico de la finca referida, del polígono 2 parcela 86 y aportada al expediente, así como “foto 58” obtenida del propio catastro, fotografía antigua donde puede verse con claridad que la parcela original 86 del polígono 2 (subparcelas a, b, c y d), abarcaba la totalidad de la finca. De lo que hoy es, tras la modificación detallada en el punto 1) en catastro las parcelas 86 y 222, separadas por el camino de nuevo trazado.

Que en la Escritura formalizada no se trata más que de subsanar una anomalía documental, que se provoca por la autorización de un particular a que por su terreno, sin contraprestación, pueda construirse un camino nuevo que beneficie a todos los propietarios, mejorando los accesos a la zona.

Que la finca original, parcela 86 del polígono 2 es propiedad de esta familia desde tiempo inmemorial, como así se acredita en los documentos catastrales aportados y que si por esta cesión de paso y construcción del camino, el catastro decide transformar la finca original en 2 referencias distintas, polígono 2 parcelas 86 y 222, ambas siguen siendo propiedad de esta familia, aún a pesar de que ese Registro de la Propiedad pretenda establecer dudas sobre la honorabilidad de nuestras actuaciones y defectos al respecto. Que no se trata de un aumento de cabida, ni de segregación o agrupar, sino de regularizar documentalmente una situación de propiedad, que siempre ha estado clara en la realidad del terreno y su utilización.»

IV

La registradora de la Propiedad interina de Benabarre emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2003, 21 de noviembre de 2012, 21 de marzo, 22 de abril, 8 de junio y 3 y 10 de octubre de 2016, 9 y 30 de junio, 4, 27 y 29 de septiembre, 19 y 26 de octubre, 7 de noviembre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 15 y 16 de enero, 23 de abril, 1 de agosto, 27 de septiembre, 22 de octubre, 8, 19, 27 y 28 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 14, 16 y 30 de enero, 15 de febrero y 19 de junio de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca. La registradora, con independencia de la tramitación de expediente de rectificación descriptiva, deniega tal operación por dos defectos. El primero, no acreditarse la autoliquidación ante la oficina liquidadora competente. Y el segundo, por considerar que existen dudas en cuanto a la identidad de la finca ya que con la actualización pretendida se puede encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no inscritos debidamente.

El recurrente alega en cuanto al primer defecto que desconoce a qué título se refiere la exigencia de autoliquidación; y, por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, en síntesis, que con la rectificación pretendida únicamente se pretende hacer constar una alteración sobrevenida en el Catastro, motivada por una cesión realizada para el establecimiento de un camino en beneficio de los vecinos de la zona y que para fundamentar este extremo se acompaña certificado

emitido por el Gerente territorial de Catastro en Huesca afirmando la identidad entre la antigua parcela 86 del polígono 2-3 y las actuales 86 y 222 del polígono 2. Se aporta con el escrito de recurso fotografía antigua donde puede comprobarse la geometría de la parcela. Igualmente alega que ello no encubre ningún traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas en la debida forma.

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

– La finca registral 2.870 del término de Graus, figura en Registro con una superficie de 2 hectáreas, 24 áreas y 21 centiáreas. Esta superficie es totalmente coincidente con la superficie gráfica de la parcela catastral 86 del polígono 2.

– En el título se afirma que la finca se corresponde además de la parcela catastral 86 del polígono 2, también con la parcela 222 del polígono 2, la cual tiene una superficie gráfica de 8.145 metros cuadrados. Por ello se indica que la finca en realidad tiene una superficie de 30.566 metros cuadrados.

2. Por lo que se refiere al primero de los defectos señalados en la nota de calificación cabe recordar que son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación a los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». La doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios (vid., a modo de ejemplo, la Resolución de 5 de mayo de 1994) puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, de la Comunidad Autónoma y los municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación

impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución), o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Es decir, no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la oficina liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda, conforme a lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, que se remite al pago de impuestos, sólo «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», por lo que tal devengo o no, corresponde apreciarlo a la oficina liquidadora, que es la que decidirá si la solicitud de inscripción de exceso de cabida constituye o no un nuevo acto o contrato o modificación respecto a la escritura pública de compraventa anteriormente liquidada (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2012).

Por todo ello, no cabe sino confirmar la nota de calificación en cuanto a este extremo.

Ahora bien, en la calificación recurrida objeto de este expediente la registradora, a pesar de concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que, como se ha visto, determina una suspensión de la calificación, no obstante ello advierte de la existencia de un obstáculo de fondo para la práctica de la inscripción interesada, en los términos antes vistos, lo cual es posible y admisible, en vía de principios, por razones de economía procedimental, según ha admitido este Centro Directivo (vid., entre otras, Resolución de 4 de julio de 2016), lo que a su vez permite extender el recurso que pueda interponerse contra la calificación a tal extremo (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), lo que obliga a su examen en la presente Resolución.

3. En cuanto a la rectificación superficial, ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

También ha reiterado esta Dirección General que toda disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas –y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) 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 séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente 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».

5. Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las 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, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. En el caso de este expediente se pretende la rectificación de los datos catastrales así como la descripción de la finca conforme a lo que resulta del Catastro. La registradora expone dudas de identidad antes de proceder a la tramitación de un expediente rectificativo.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser

concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

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

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

7. Por otra parte, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016), dicho procedimiento se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

De la escritura calificada no resulta solicitud expresa relativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, si bien esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende 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, circunstancia que concurre en el presente caso.

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

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de posibles negocios no documentados, según ha quedado expuesto en los hechos de la presente resolución. Dudas que no quedan disipadas con el informe catastral acerca de correspondencia de parcelas según catastro actual y antiguo, toda vez que dicho informe de correspondencia no excluye que hayan existido alteraciones en la propia cartografía, en la geometría de las parcelas, incluyendo en una parcela originaria terrenos adicionales colindantes. Dicho informe tan sólo se limita a señalar la correspondencia de la antigua parcela 86 con las actuales 86 y 222, sin que pueda obviarse el hecho de que con la inscripción del título rectificado (el día 3 de diciembre de 1998) se afirmó la correspondencia de la finca

inscrita con la parcela 86 del polígono 2 y se rectificó la cabida de la finca para ajustarla a la obrante en Catastro; así en dicho título inscrito que ahora se rectifica constaba ya una rectificación de superficie, de 1 hectárea y 12 centiáreas a 2 hectáreas, 24 áreas y 21 centiáreas, adaptándose a la superficie de la parcela 86 del polígono 2, según expresa el propio título.

Por todo ello, surgen dudas de que con la rectificación superficial pretendida se altere la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con una de las parcelas de Catastro, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria.

Y sin que puedan tomarse en consideración otros documentos aportados junto al escrito de recurso y que el registrador no tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación de la registradora en este aspecto (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 o 9 de junio de 2017).

9. Toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del 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, 20 de noviembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.