

DGRN/DGSJFP. Resolución de 30 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manresa n.º 1, por la que se suspende la inscripción de acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

DGRN/DGSJFP, Resolución, 30-07-2021

En el recurso interpuesto por don Pedro Carlos Moro García, notario de Manresa, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manresa número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Payá, por la que se suspende la inscripción de acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.

Mediante acta otorgada el día 15 de octubre de 2020 ante el notario de Manresa, don Pedro Carlos Moro García, con el número 2.494 de protocolo, los titulares de la finca registral número ...508 del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 requirieron el inicio del procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se concluía mediante acta autorizada por el mismo notario el día 6 de abril de 2021, con el número 914 de protocolo.

II.

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Manresa número 1, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Tipo documento: Escritura pública.

Libro de entrada: 465/2021.

Libro Diario: Asiento 238 Diario 178 y 1152 Diario 178.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes [sic] de su Reglamento del Acta inicial de rectificación de superficie otorgada el 15 de octubre de 2020 ante el Notario de Manresa don Pedro Carlos Moro García, Protocolo 2494/2020, diligencia de subsanación y del Acta de conclusión otorgada el 6 de abril de 2021 ante el propio Notario señor Moro, Protocolo 914/2021, presentadas telemáticamente en este Registro, la primera el 20 de enero de 2021 y la segunda el 6 de abril de 2021 por el Notario de Manresa don Pedro Carlos Moro García, habiéndose aportado carta de pago del Impuesto, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos indicados, en base a los siguientes:

Hechos.

Por el documento que motiva la presente nota de calificación se trata de hacer la inscripción de rectificación de superficie y declaración de obra antigua de la finca registral número ...508, con las circunstancias que a juicio de la que suscribe impiden la misma:

1.ª?La citada finca n.º ...508, procede por segregación de la finca número ...332.

Según el Registro la finca ...508 linda al Norte con la finca de la que se segrega propiedad de T. C. M.; Sur con finca del mismo comprador el señor V. M. G.; Este con finca de R. M.; y Oeste con finca de J. G.

Según la certificación catastral descriptiva y gráfica, la referida finca linda:

1.ª?Con parcela ...30 del polígono ...14 propiedad de la señora T. C. M. de 269 metros cuadrados según Catastro. Esta finca coincide con su titularidad con la matriz (finca ...332) de donde procede por segregación la registral ...508, pero según el Registro la indicada registral ...332 propiedad de la señora C. continúa teniendo una superficie de 2.712,22 metros cuadrados.

2.ª?Al sur linda con parcela ...194 del polígono ...14 del señor F. M. R. y parcela ...60 del polígono ...14 de la señora P. R. M. Ambos señores según los antecedentes del Registro son hijos del señor V. M. G. Y también al sur con la parcela propiedad del señor J. M. G.

3.ª?Además, al Oeste linda con dos parcelas catastrales, la parcela ...205 del polígono ...14 “en investigación” y otra de la cual no se indica la localización y titular, según la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada con la referencia catastral ...0QA que tiene una superficie en Catastro de 448 metros cuadrados, y se encuentra “en investigación”, y la referencia catastral ...199. En Catastro se indica que “no hay inmuebles en la ubicación seleccionada”.

Según el título presentado la rectificación supondrá la descripción de la finca de forma siguiente: “Finca de dos mil doscientos treinta y un metros cuadrados (2.231 m²), linda, todo en conjunto mirando desde su frente: al frente, con el (...) por donde tiene su acceso; a la derecha entrando con parcela ...30 del polígono ...14; a la izquierda, con parcela ...60 del polígono ...14; y al fondo, con parcela ...205 del polígono ...14, en parte con parcela ...194 del polígono ...14; y al fondo parte con parcela ...205 del polígono ...14, en parte con parcela ...194 del polígono ...14, en parte con parcela ...199 del polígono ...14 y en parte con finca situada en el (...)”.

De estos antecedentes resulta que la inscripción del exceso de cabida solicitado plantea a la Registradora que suscribe dudas que imposibilitan su inscripción por los motivos siguientes:

1.¿La finca ...508 procede de segregación de la registral ...332, segregación que se efectuó con fecha 20 de enero de 1967, por lo que se entiende que todavía es posible que no se hubiera hecho la medición de la misma con total exactitud, tampoco parece posible que dicha medición sea de la mitad de la superficie que hoy se trata de inscribir;

2.¿Que la finca ...508 tiene una superficie según el Registro de 1.246,80 metros cuadrados y según Catastro tiene una superficie de 2.231 metros cuadrados. Diferencia de superficie que plantea dudas de que se trate de una mera rectificación de datos equivocados o la inmatriculación de una porción de terreno no inscrita cuando parte de los colindantes registrales iniciales continúan siendo propietarios y la finca matriz se ha quedado reducida a la medición de Catastro de doscientos sesenta y nueve metros de los más de dos mil que continúa teniendo en Registro;

3.¿Además sobre la registral ...332 y a favor de la registral ...508 se constituyó una servidumbre de paso de salida a esta finca a la vía pública, dado que dicha parcela segregada no tenía salida.

Hoy la finca registral ...508 dice que linda con camí, que sería indicio de haber incluido en la parcela segregada porción de terreno correspondiente a otra (la matriz).

La dificultad de establecer la correspondencia entre los límites catastrales y los registrales, las dudas en cuanto a los límites Este y Oeste con los que resultan del Registro, junto con la gran diferencia de superficie entre Catastro y Registro de la finca objeto del exceso de cabida que se pretende inscribir y la diferencia también de superficie, en este caso por defecto de la misma finca matriz que además ha sido objeto de diversas segregaciones plantean serias dudas que impiden la inscripción de la operación solicitada como exceso de cabida. Dicha inscripción podrá dar lugar a una doble inmatriculación tal como se ha expuesto anteriormente.

2.ª?No resulta de los documentos aportados que estén notificados todos los posibles colindantes registrales que constan en la descripción primitiva de la finca ...508.

3.ª?No resulta posible inscribir la obra declarada por antigüedad en base a Catastro, mientras no se inscriba totalmente el título que motiva esta nota, al no identificarse la parcela catastral con la finca registral, debido a la diferencia de superficie existente entre las mismas, que permita la localización de la misma a la referida finca registral. Además, para inscribir dicha declaración de obra antigua se necesita la exacta coincidencia entre la descripción del título y la que consta en la Certificación Catastral descriptiva y gráfica que se acompaña.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria: “Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.”.

Resoluciones de la Dirección general del Registro y del Notariado de fechas 22 de abril y 30 de junio de 2016.

Resolución 4 de diciembre de 2019– “... Centrándonos en la justificación de 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).”.

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el Registrador se basan en, esencialmente las alteraciones físicas que resulten de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica del Catastro, unido a una gran desproporción de superficie, el que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelar la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo esto indicando en la legislación hipotecaria.

Tal como ya se ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otros, a la Resolución del 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada tendrá que referirse a la misma porción de terreno que la finca registral, lo que se presupone para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, del que es objeto de calificación por el Registrador. Esto no pasa en el caso de este expediente al cual la desproporción de superficie es bastante notable, que justifica la falta de identidad manifiesta por el Registrador de que pueda existir correspondencia del recuento con la finca registral...”

Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbana. Artículos 45, 46, 49 y 50.

Artículo 202 de la Ley Hipotecaria. “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.”.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción por los motivos expresados.

El defecto se considera subsanable.

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

La presente calificación conlleva, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días, a contar desde la última notificación.

Contra la presente calificación (...)

Manresa, veintisiete de abril del año dos mil veintiuno. Fdo. Rosa María del Pilar Romero Payá Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Payá registrador/a de Registro Propiedad de Manresa 1 a día veintiocho de Abril del año dos mil veintiuno.»

III.

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Carlos Moro García, notario de Manresa, interpuso recurso el día 28 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Estoy en desacuerdo con la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Manresa número 1, dicho sea con el máximo respeto, por los siguientes motivos y fundamentos de derecho:

1.¿En la escritura cuya inscripción se pretende y ha sido suspendida por la Registradora de la Propiedad de Manresa número 1, expone la misma que “La finca ...508 procede de segregación de la registral ...332, segregación que se efectuó con fecha 20 de enero de 1967, por lo que se entiende que todavía es posible que no se hubiera hecho la medición de la misma con total exactitud, tampoco parece posible que dicha medición sea de la mitad de la superficie que hoy se trata de inscribir”

Al respecto debe señalarse que:

1.¿La DGSJFP, en diversas resoluciones (por todas, la de 6 de marzo de 2017) ha señalado que si bien el hecho de proceder la finca objeto de la rectificación de una segregación, constituye en sí mismo un motivo que justifica la duda en la identidad de la finca, no es menos cierto, también, que la misma Dirección General ha señalado lo siguiente:

–¿Resolución de 24 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.0 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de exceso de cabida autorizada por notario de Marbella: las dudas sobre la identidad de la finca han de estar justificadas.

Lo cual no resulta de la nota de calificación, que fundamenta la duda en la pura procedencia de segregación, sin mayor aclaración ni justificación, lo cual supone el uso por defecto de un obstáculo que, probablemente, no se ajuste al caso de la presente.

–¿La misma resolución anterior exige que, en caso de duda, se tramite la rectificación de cabida, en su caso inferior al 5%, por el procedimiento del artículo 201-203 de la Ley Hipotecaria, lo cual se ha hecho en este caso, con todas las garantías de notificación y publicación exigidas por la ley.

–¿Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca: la duda debe estar fundamentada en un criterio objetivo [sic] y razonado.

Todo lo anterior lleva a la conclusión de que se basa la duda de identidad de la finca en un puro argumento de operación parcelaria previa, de 1967, es decir, de hace 44 años, momento en el que ni catastral ni técnicamente existían procedimientos de afinación de las medidas inmobiliarias, lo cual, a juicio de este fedatario, no puede mantenerse, pues de lo contrario las previas segregaciones, agrupaciones, agregaciones de fincas llevarían al más absoluto inmovilismo documental, inmobiliario y registral. En el presente caso, además, y durante la tramitación del acta, se produce un ajuste catastral de la finca, lo cual lleva a la reanudación de todas las notificaciones y publicaciones. Ello nos lleva a entender que, habiendo rectificado Catastro las características físicas de la finca, el acta se ha tramitado con absoluto rigor y ajuste a la realidad.

2.¿Por lo que se refiere al segundo de los argumentos aducidos por la Sra. Registradora, esto es, “Que la finca

...508 tiene una superficie según registro de 1.246,78 metros cuadrados y según catastro tiene una superficie de 2.231 metros cuadrados. Diferencia de superficie que plantea dudas de que se trate de una mera rectificación de dato equivocada o la inmatriculación de una porción de terreno no inscrita en cuanto parte de los colindantes registrales iniciales continúan siendo propietarios y la finca matriz se ha quedado reducida a la medición de Catastro de doscientos sesenta y nueve metros de los más de dos mil que sigue teniendo el Registro”.

El argumento anterior, a juicio de este notario, no puede mantenerse, pues lo contrario implicaría la imposibilidad absoluta de llevar a cabo operación de rectificación de cabida alguna, cuando ésta fuera superior al 10%, pues diferencias de doblarse la cabida inicial son habituales y se practican sin problemas.

A mayor abundamiento, la realidad de la finca matriz de la que procede la segregación, con una disminución de cabida catastral no reflejada registralmente, ahonda a favor de la operación aquí recurrida. Mantener la posición denegatoria implica una indefensión a la parte requirente del acta objeto de la presente, pues si en tal caso la parcela matriz hubiera adecuado su cabida a la realidad, no existiría obstáculo de identidad.

3.¿Como tercer argumento señala la Registradora:

(...) “Además sobre la registral ...332 y en favor de la registral ...508 se constituyó una servidumbre de paso de salida a esta finca en la vía pública dado que la citada parcela segregada no tenía salida.

Hoy la finca registral ...508 dice que limita con camino, que sería indicio de haber incluido en la parcela segregada porción de terreno correspondiente a otra (la matriz).

La dificultad de establecer la correspondencia entre los límites catastrales y los registrales, las dudas en cuanto a los límites este y oeste con los que resultan del registro, junto a la gran diferencia de superficie entre catastro y registro de la finca objeto del exceso de cabida que se pretende y la diferencia también de superficie en este caso por defecto de la misma finca matriz que además ha sido objeto de varias segregaciones plantean serias dudas que impiden la inscripción de la operación solicitada como exceso de cabida. Dicha inscripción podría dar lugar a una doble inmatriculación tal como se ha expuesto anteriormente”.

No se comprende en qué puede afectar la existencia de una servidumbre, que, además, no está reflejada en la certificación de cargas que se ha utilizado en el acta, a una rectificación de cabida. La servidumbre, de existir, pues en la documentación no consta, ni tampoco en la certificación, seguiría existiendo de acuerdo a su realidad, física y jurídica, con las mismas obligaciones y derechos de predio sirviente y dominante.

4.¿Finalmente, señala la Registradora que:

“2. No resulta de los documentos aportados que estén notificados todos los posibles colindantes registrales que constan en descripción primitiva de la finca ...508.”

Resulta sorprendente la demanda de notificación a los titulares registrales, cuando en el argumento previo se aduce que se trata de una operación previa de segregación de 1967, lo cual lleva a la probabilidad de incongruencia de los colindantes registrales con los catastrales, que se han utilizado en el acta objeto de la presente.

Al respecto, recordemos la Resolución DGSJFP de 4 de Abril de 2013: “no es necesario obtener el consentimiento de los titulares de fincas colindantes, pues su intervención está prevista a los efectos de que puedan alegar lo que estimen oportuno, ni es necesario notificar al que aparece como titular en el Registro, pues hay que notificar al titular real, sea registral o no”.

La colindancia catastral es, a todas luces, la que refleja la realidad, pues se basa en datos y metadatos provenientes de la administración, adaptados a su variabilidad, y no lo es la colindancia registral, que no altera los lindes por las transmisiones o alteraciones de las fincas colindantes.

Por todo ello, resulta ineficaz supeditar el éxito del acta a la intervención o notificación de los titulares registrales, que en la inmensa mayoría de casos ya no existirán en las condiciones reflejadas en el folio registral.

Es decir, y como conclusión, en la presente acta se han seguido todos y cada uno de los pasos marcados por la legislación hipotecaria, practicándose todas las notificaciones y publicaciones exigidas, respetándose los procedimientos e, incluso, debe comentarse, que la presente acta estaba a punto de ser despachada por el titular del registro anterior a la actual registradora, si bien en tal momento se produjo la alteración catastral que motivó la realización, de nuevo, de las notificaciones, lo cual, sin ánimo de desprestigiar el criterio de la Sra. Registradora, es relevante de la inexistencia de obstáculos para inscribir esta operación.

Por todo ello, se solicita se tenga a bien admitir este Recurso y ordenar, si procediera, la revocación de la Nota de Calificación Negativa recurrida de la Sra. Registradora de la Propiedad número 1 de Manresa, Doña Rosa María Pilar Romero Payá, si ésta no rectifica la Nota de calificación, y se ordene la inscripción del documento cuya inscripción se suspendió, si no se hubiera efectuado ya, por haberse aclarado o subsanado el título, en cuyo caso no sería necesario ni se solicita rectificación del asiento.»

IV.

La registradora de la Propiedad de Manresa número 1 emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos 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 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 6 de abril, 1 de junio, 29 de septiembre, 26 y 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017, 6 y 22 de febrero, 23 de abril y 1 de agosto de 2018 y 30 de abril, 26 de junio y 4 de diciembre de 2019.

1.

Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

La registradora, opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente. Tales dudas, se basan en las siguientes circunstancias:

–?Que la finca ...508 procede por segregación de la registral ...332, matriz que según Catastro tiene una superficie de 269 metros cuadrados, mientras que en Registro sigue teniendo una superficie de más de 2.000 metros cuadrados, habiéndose llevado a cabo sobre ella varias segregaciones; ello, unido a la magnitud en que

consiste el exceso.

Además, sobre la finca ...332 y a favor de la ...508 se constituyó una servidumbre de paso, por hallarse enclavada, resultando que ahora linda con un camino, lo cual supondría un indicio de haber incluido en la finca objeto del expediente la porción de terreno que ocupaba la citada servidumbre.

-?Que no resulta que se haya notificado a todos los colindantes registrales de la finca objeto del expediente.

-?Que no es posible inscribir la obra nueva basándose en Catastro, al no poder identificar la parcela catastral con la finca registral, siendo necesaria además la exacta coincidencia entre la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis:

-?Que el hecho de proceder la finca por segregación, sin mayor aclaración ni motivación, no justifica la negativa de la registradora, pues ello conduciría a un inmovilismo documental, inmobiliario y registral.

-?Que el argumento de la magnitud del exceso impediría llevar a cabo rectificación alguna que excedería del 10%, siendo que aquí se actualiza la descripción de la finca conforme a Catastro, lo que conlleva las notificaciones y publicaciones legalmente exigidas.

-?Que no se comprende en qué puede afectar la existencia de la servidumbre a la rectificación de la finca, toda vez que su existencia no resulta de la certificación expedida con motivo del expediente de rectificación de descripción.

-?Que la notificación a los titulares registrales no es necesaria, toda vez que la finca se formó por segregación en el año 1967, siendo la colindancia catastral la que se ajusta a la realidad citando la Resolución de 4 de abril de 2013.

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

-?Se pretende la rectificación de superficie de la finca registral ...508 del término de Manresa que consta inscrita con una superficie de 1.246,78 metros cuadrados.

-?Según el acta y la representación gráfica catastral actualizada, la nueva superficie de la finca es de 2.231 metros cuadrados.

-?Al comenzar el expediente de rectificación se expidió la preceptiva certificación registral por registrador distinto al que emite la calificación. En dicha certificación no se expresan dudas de identidad.

2.

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en diversas Resoluciones (cfr. las de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas), siguiendo esta doctrina consolidada:

«a)?La registración de un exceso de cabida 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.»

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 o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3.

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada.

Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015).

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

4.

Centrándonos en la justificación de 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 y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan en la circunstancia de proceder la finca por segregación de otra mayor, que en Catastro ha visto reducida su superficie a 269 metros cuadrados, mientras que en Registro tiene una cabida de más de 2.000 metros cuadrados, unido a la entidad del exceso y en la alteración de linderos, de tal modo que ahora lo hace con uno fijo, resultando que a favor de la finca objeto del expediente de rectificación existe constituida una servidumbre de paso, siendo predio sirviente la matriz de donde ésta procede.

Este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, entre otras).

Y de otra parte, procede recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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–.

Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

5.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio

en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En el caso de este recurso la certificación ha sido expedida por un registrador diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo.

A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resoluciones de 3 de junio de 2013 y 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015).

Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguardia de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento.

Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada, lo que no ocurre en el caso que nos ocupa, pues no consta practicada la citada anotación preventiva.

6.

En el concreto caso de este expediente, a la vista de las dudas de identidad manifestadas por la registradora, resulta al menos controvertido que con la representación gráfica propuesta no se varía sustancialmente la descripción de la finca, intentando aplicar el folio registral a una realidad física diferente.

La finca procede por segregación de otra mayor, segregación que tuvo lugar en el año 1967, fecha en que, si bien no se disponían de los sistemas actuales que posibilitan una medición precisa de las fincas, la magnitud del exceso declarado junto con el resto de circunstancias concurrentes abonan las dudas de identidad manifestadas por la registradora.

En concreto, la finca matriz tiene asignada en Catastro una cabida notablemente inferior a la consignada en su descripción registral, y se constituye como predio sirviente de una servidumbre de paso constituida a favor de la finca sobre la que se tramita el expediente de rectificación; esta finca, ha pasado de lindar al norte con el resto de finca matriz a hacerlo ahora con un camino. Ello plantea la posibilidad de que el exceso de cabida declarado se haga a costa o en detrimento de la finca colindante, incorporando la porción de terreno ocupada por la servidumbre de paso a la configuración perimetral de la finca.

No puede compartirse el argumento del notario recurrente de que en la certificación no constaba referencia alguna a la servidumbre de paso constituida, pues conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria, «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo». Por ello, no siempre constará tal cualidad en el predio dominante.

7.

En cuanto al segundo de los defectos señalados por la registradora, consiste en que no se han practicado las notificaciones prevenidas en el precepto a todos los titulares de las fincas registrales colindantes.

En primer lugar debe recordarse, como se indicó en la Resoluciones de 19 de julio o 28 de noviembre de 2016 (entre otras), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial.

Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

En la regla quinta del apartado 1 del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que se remite el artículo 201.1) se prevé como trámite del procedimiento la notificación a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas, en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Será labor del registrador determinar de forma precisa cuáles sean las fincas registrales colindantes que puedan resultar afectadas acudiendo a la consulta de los índices u otros asientos relacionados con la finca (por ejemplo, notas marginales de segregación), cuando se disponga de esta información en el Registro. Todo ello deberá figurar en la preceptiva certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento, tal y como prescribe la letra c) del artículo 201.1, relacionado con el artículo 203, de modo que el registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación, limitándose el contenido de las certificaciones a la rectificación cuya inscripción se solicita. En definitiva, en la misma, además de la descripción literaria, el registrador deberá expresar cuáles sean los colindantes según las representaciones gráficas existentes y también otros posibles colindantes que puedan resultar de la consulta de los índices u otros asientos.

En el caso de este expediente se omite toda notificación a los colindantes registrales, siendo los únicos que figuran en la certificación los resultantes de la descripción literaria, que debieron ser notificados. Por tanto, este defecto debe confirmarse, sin que pueda acogerse la alegación del recurrente sobre la innecesariedad de efectuar las notificaciones a los que figuran como colindantes en la descripción literaria de la finca, según ha quedado expuesto, pues la cita a la Resolución de 4 de abril de 2013 no puede aplicarse a este supuesto, por ser anterior a la nueva regulación del expediente de rectificación de descripción de fincas regulada en la Ley 13/2015.

8.

Finalmente, en cuanto al último defecto señalado por la registradora, no ha sido objeto de recurso, sin que quepa en consecuencia pronunciamiento alguno sobre el mismo (cfr. artículo 326 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, 30 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.