

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11192 *Resolución de 10 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don E. C. B., en nombre y representación de la sociedad «Ñyza, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 24 de enero de 2022 por don E. C. B., en nombre y representación de la sociedad «Ñyza, SA», se solicitaba la rectificación de la descripción de nueve fincas registrales, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportándose informe de un técnico con sus respectivas georreferenciaciones alternativas, e incluyendo además la de una décima finca, no inmatriculada.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento remitido telemáticamente a las 19:47 horas del día 26/01/2022, motivando el asiento de presentación número 1258 del diario 106, número de entrada 579, que corresponde a la instancia suscrita por don E. C. B. en representación de “Nyza [sic], SA”, con fecha 24/01/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de lo siguiente:

Hechos.

1. Con fecha 4 de febrero de 2022, la instancia suscrita el 24 de enero de 2022 por D. E. C. B., en representación de la mercantil Ñyza, SA, fue calificada negativamente, según la siguiente nota:

“1) Tiene reiteradamente declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica [sic] y Fe Pública (anteriormente, Dirección General de los Registros y del Notariado) que para, al amparo del procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, poder inscribir una rectificación de datos descriptivos de finca inscrita, ya esté basada dicha rectificación en informe técnico, ya lo esté en datos catastrales, es necesario que por parte del registrador se aprecie la identidad, la correspondencia, entre la finca inscrita en el Registro y la que se describe en el título ahora presentado (entre otras, resoluciones de 23-4-2018, 16-9-2019, 2-1-2020 y 28-7-2021; es decir: que se llegue a la conclusión de que la finca inscrita y la que ahora se describe son la misma.

En el presente caso, las diferencias tanto en superficie como en linderos hacen que no sea posible apreciar correspondencia entre las fincas inscritas (registrales 2791 a 2799, ambas inclusive) y la nueva descripción que ahora se dice que tienen.

2) Respecto de las nuevas construcciones que se dice existen hoy sobre la finca registral 2791, el medio procedente para inscribirlas no es el procedimiento del art. 199 LH, sino el previsto en el art. 202 de la Ley Hipotecaria, en combinación con los arts. 3 de la misma Ley y el art. 28 de la Ley del Suelo.

3) El informe técnico aportado (expedido por D. R. F. C.) ha de tener la firma autenticada; bien por haber sido firmado con firma electrónica autorizada, bien por llevar la firma legitimada notarialmente, bien por haber sido el firmado en el propio Registro (art. 3 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8-1-2002, 27-7-2012, 12-5-2016, 3-7-2017 y 6-8-2019)."

II. Se remite ahora telemáticamente (entrada 917/2022) instancia suscrita el 6 de febrero de 2022 por el citado D. E. C. B., en la que se hace constar lo siguiente:

- se aporta certificado técnico firmado digitalmente (de contenido idéntico al que se aportó anteriormente).
- no se solicita la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca registral 2791.
- se solicita, al amparo de lo declarado en las resoluciones de 16-9-2019 y 28-7-2021, el inicio del procedimiento regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria, con independencia del resultado final del mismo.

Fundamentos de Derecho.

Para poder iniciar el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria constituye presupuesto básico la identificación de las fincas registrales afectadas por el mismo, dado que uno de los trámites de dicho procedimiento es la notificación a los titulares registrales colindantes (notificación que, según, entre otras, las resoluciones de 1-6-2017, 21-2-2019, 20-1-2021 y 19-1-2022, constituye trámite esencial del procedimiento, con el fin de evitar que la inscripción de la nueva descripción de las fincas incluidas en el procedimiento se haga a costa de las fincas colindantes). Y mal puede el registrador efectuar esa notificación si previamente no puede identificar cuáles son las fincas registrales afectadas.

A este respecto, tienen declarado, entre otras, las resoluciones de 15-1-2018, 5-9-2019, 18-2-2020 y 21-7-2021, que el registrador puede negarse a tramitar el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria si tiene dudas fundadas acerca de la identidad de las fincas afectadas, evitando con dicha negativa dilaciones y la práctica de trámites innecesarios.

En el presente caso, el fundamento de la negativa a tramitar el procedimiento, tal y como ya se expuso en la nota de calificación negativa de fecha 4 de febrero de 2022, es la absoluta disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora (incluso hay una finca que se describe como "resto, sin inscripción registral"). De nueve fincas inscritas con una superficie total de 27.726,55 m² se pasa a diez fincas con una superficie total de 37.141,76 m².

Puede acudir la interesada a otros procedimientos legales en los que está previsto la práctica de pruebas que puedan despejar las dudas planteadas por la identidad de las fincas (tales como el deslinde notarial –art. 200 de la Ley Hipotecaria–, el expediente notarial para la rectificación de datos descriptivos de fincas inscritas –art. 201 de la Ley Hipotecaria–, o incluso el juicio declarativo ordinario –art. 198 de la Ley Hipotecaria–).

Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...).

Alicante, uno de marzo del año dos mil veintidós.–El Registrador (firma ilegible), fdo: Constancio Villaplana García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. B., en nombre y representación de la sociedad «Ñyza, SA», interpuso recurso el día 11 de marzo de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

1. Con fecha 4 de febrero de 2022 se presenta por la recurrente instancia suscrita el 24 de enero de 2022 solicitando la rectificación de la descripción de nueve fincas conforme al art. 199 LH.

2. Dicha instancia fue objeto de calificación negativa, procediendo a su complemento mediante otra instancia de fecha 6 de febrero de 2022, solicitando nuevamente el procedimiento del art. 199 LH, con independencia de su resultado (...).

Es de hacer constar que el certificado del técnico hace constar expresamente la identificación de las fincas registrales con una parcela catastral, esto es, emite el citado certificado consistente en que la descripción física actual de las fincas registrales y del resto de finca no registrado, conforman la parcela catastral n.º 9827806YH1592F001GX.

3. Tras la aportación de la instancia complementaria el registrador, procede nuevamente a calificar negativamente la iniciación del procedimiento del art. 199 LH, con base a:

3.1 Mal puede el registrador efectuar las notificaciones del art. 199 LH si previamente no puede identificar cuáles son las fincas registrales afectadas.

3.2 El fundamento de la negativa a tramitar el procedimiento, tal y como ya se expuso en la nota de calificación negativa de fecha 4 de febrero de 2022, es la absoluta disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora (incluso hay una finca que se describe como "resto, sin inscripción registral"). De nueve fincas inscritas con una superficie total de 27.726,55 m² se pasa a diez fincas con una superficie total de 37.141,76 m².

Y seguidamente insta al recurrente a iniciar procedimientos notariales y judiciales, para poder despejar la duda de la identidad de las fincas.

Fundamentos de Derecho.

Primero. El art. 9 LH establece que:

"A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos."

Por su parte art. 398.b.1 del Reglamento Hipotecario establece la obligación al Registrador de utilizar como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado.

Ello conlleva la necesidad de identificar las fincas registrales como una de las labores propias de la función registral, sin perjuicio de la complejidad que pueda surgir de tal identificación.

En el presente caso se aporta certificación de técnico que expresamente identifica las fincas registrales objeto del expediente con parte una parcela catastral, y expresamente se indica que “emite el presente certificado consistente en la descripción física actual de las fincas registrales y del resto de finca no registrado, que conforman la parcela catastral n.º 9827806YH1592F001GX ubicada en la calle (...), en el término municipal de Alicante (...); reseñando seguidamente cada una de las fincas registrales y su descripción.

Segundo. La doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública relativa a la inscripción de representaciones gráficas es múltiple y reiterada, por todas ellas la resolución de 12 de enero de 2022:

“2. Conforme a la Resolución de 22 de noviembre de 2021 y otras citadas en ella, procede reiterar, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas que se sintetiza 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 (...).

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio...

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.”

Pues bien, parece razonable que dicho criterio, se extienda a la calificación de la iniciación o no de un expediente del art. 199 LH, y especialmente en cuanto motivación y fundamentación, para no iniciar tal procedimiento.

Y es que la base para no iniciar tal procedimiento es que existen “dudas fundadas acerca de la identidad de las fincas afectadas” siendo su fundamento para la negativa “la absoluta disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora”.

Es decir, a juicio del recurrente el registrador limita los efectos del artículo 199 LH, por la “disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora”.

Y esta objeción entiende el recurrente que es del todo contraria a derecho, por cuanto el artículo 199 LH, como ya a indicado la DGSJFP en reiteradas resoluciones permite, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, sin límite de disparidad. Es decir, permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza.

Así entre ellas la resolución de 8 de octubre de 2020, dándose incluso la circunstancia de indicios de invasión de dominio público:

“4. Procede, por tanto, analizar si los motivos esgrimidos por la registradora justifican la negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, la circunstancia de existir un cambio en la numeración de la calle no puede generar, en el caso que nos ocupa, duda alguna ya que, tal y como alega el recurrente, en el historial registral de la finca consta ya la referencia catastral de la finca. La constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siendo la referencia catastral el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro, por lo que ninguna duda puede albergarse sobre este extremo.

En segundo lugar, en cuanto a la magnitud de la diferencia de superficie, esta Dirección General ha señalado (desde la resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las de 22 de octubre de 2018, 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación’. Por tanto, la calificación no puede mantenerse en lo relativo a la improcedencia de la tramitación por considerar excesiva la diferencia superficial.

Respecto a las dudas de invasión de dominio público, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

El mero indicio o sospecha del registrador acerca de la afectación al dominio público no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el procedimiento correspondiente. Más aún cuando la representación gráfica que pretende inscribirse respeta este dominio público según resulta representado en una cartografía oficial como es la Catastral que goza de presunción de veracidad (cfr. artículo 3.3 Ley del Catastro).

En efecto, dispone el párrafo cuarto del apartado 1 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que ‘el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado’. Sin embargo, esta previsión de notificación una vez denegada la inscripción se refiere al supuesto en que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haya resultado que existe una efectiva invasión o no se hayan disipado las dudas existentes al respecto. Tal circunstancia no concurre en el caso que nos ocupa, en el que la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento.

Por tanto, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el procedimiento cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público que pudiera resultar perjudicado, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho dominio público.”

Y también la resolución de 29 de junio de 2021:

“En cuanto a la magnitud del exceso, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores

como las de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que ‘el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación’.”

Tercero. Pero es que además se da la circunstancia de que el informe técnico realiza de forma objetiva la identificación de las fincas registrales con relación a una finca catastral (descripción física actual de las fincas registrales y del resto de finca no registrado, que conforman la parcela catastral n.º 9827806YH1592F001GX).

En este punto recordar que la doctrina de la DG ha señalado que quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido, sin perjuicio de la calificación del registrador.

Así la resolución de 16 de septiembre de 2019:

“7. (...)”

Tampoco puede admitirse que el certificado del técnico adolezca de imprecisión o de falta de claridad y certeza, al utilizar la expresión ‘parece corresponder’ con ciertas referencias catastrales. Y ello considerando que la delimitación gráfica de la finca resultante de dicho certificado no es totalmente coincidente con la catastral, por lo que la supuesta imprecisión no es tal, sino que es coherente con la solicitud del interesado, al pretenderse precisamente la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y que, en todo caso, el análisis de la correspondencia entre finca registral y parcela catastral entra dentro del ámbito de la función calificadora atribuida por las leyes al registrador de la Propiedad (artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).”

Cuarto. Y es más el registrador en su nota sigue añadiendo que “De nueve fincas inscritas con una superficie total de 27.726,55 m² se pasa a diez fincas con una superficie total de 37.141,76 m²” y esta afirmación solo puede tener sentido si se reconoce una correspondencia entre las fincas registrales y la parcela catastral, dado que esta última, como resulta del citado informe técnico, está formada por diez fincas, nueve inscritas y una sin inscripción registral, si bien se aclara que la finca no inscrita, no es objeto de este expediente como resulta de la propia instancia.

Por tanto, sin reconocer dicha correspondencia, la afirmación del registrador carecería de sentido. No es posible afirmar que nueve fincas pasan a ser diez, sino existe una delimitación física, al menos indiciaria, de la situación de tales fincas.

Quinto. En definitiva, esta parte entiende que las dudas fundadas que afirma el registrador no están justificadas para no iniciar el procedimiento del art. 199 LH.

Lo contrario sería admitir la negativa a la iniciación de dicho procedimiento en todos aquellos casos en que los linderos o superficie no coincidieran en parte o en todo con la finca registral objeto del mismo.

Sexto. Por último, decir que el recurrente ha acudido a un procedimiento con la misma legalidad que los otros regulados en la legislación hipotecaria (art. 201 LH), habiendo establecido la DGSJFP en múltiples resoluciones la posibilidad que el interesado tiene para utilizar uno u otro procedimiento indistintamente con relación al presente caso, sin determinar la necesidad de realizar un procedimiento por vía notarial como preferente sobre el procedimiento del art. 199 LH.»

IV

El registrador de la Propiedad no emitió informe, pese a haberle sido solicitado por este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y posteriores que reiteran su doctrina, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de abril de 2022 y las citadas en ella.

1. Solicitada la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación alternativa y rectificación descriptiva de nueve fincas inscritas y de una décima finca no inscrita, el registrador rechaza iniciar la tramitación de dicho procedimiento para evitar «dilaciones y la práctica de trámites innecesarios» por «la absoluta disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora» y porque «incluso hay una finca que se describe como “resto, sin inscripción registral”» de modo que «de nueve fincas inscritas con una superficie total de 27.726,55 m² se pasa a diez fincas con una superficie total de 37.141,76 m².»; y, señala que «puede acudir la interesada a otros procedimientos legales en los que está previsto la práctica de pruebas que puedan despejar las dudas planteadas por la identidad de las fincas (tales como el deslinde notarial –art. 200 de la Ley Hipotecaria–, el expediente notarial para la rectificación de datos descriptivos de fincas inscritas –art. 201 de la Ley Hipotecaria–, o incluso el juicio declarativo ordinario –art. 198 de la Ley Hipotecaria–)».

La promotora del expediente y ahora recurrente alega que esa objeción del registrador es contraria a Derecho, por cuanto el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10 % de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos; y que las dudas fundadas que afirma el registrador no están justificadas para no iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ello supondría la negativa a la iniciación de dicho procedimiento en todos aquellos casos en que los linderos o superficie no coincidieran en parte o en todo con la finca registral objeto del mismo. Alega además que esta Dirección General ha establecido en múltiples Resoluciones la posibilidad que el interesado tiene para utilizar indistintamente el procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como ha solicitado la promotora, o el notarial del artículo 201 de la misma ley, como parece exigir el registrador.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras ordenar que en determinados supuestos ha de inscribirse obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, como medio para expresión de las circunstancias relativas al objeto y contenido de los derechos inscribibles, añade que «asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

Y este citado artículo 199 regula el procedimiento a través del cual «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». Y añade que «cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa».

A este respecto, ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, este Centro Directivo ha venido reiterando que «es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta

también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa».

Y es que dicho procedimiento del artículo 199 es uno de los procedimientos 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».

3. Procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual:

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.

4. En el presente caso, se solicita la inscripción de la georreferenciación alternativa de diversas fincas.

De la nota de calificación registral no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

El único reparo que opone el registrador para iniciar el procedimiento es relativo a la disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora. También objeta que hay una finca que se describe como «resto, sin inscripción registral».

Por tanto, aplicando la normativa y doctrina antes reseñada al caso concreto que nos ocupa, ha de concluirse que la negativa del registrador a la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sólo ha de ser confirmada en lo que se refiere a la finca sin inscripción registral, pues este procedimiento no es hábil para obtener la inmatriculación georreferenciada de fincas no inmatriculadas, sino para obtener la inscripción de la georreferenciación correspondiente a fincas previamente inmatriculadas.

En cambio, dicha negativa registral a la iniciación del procedimiento ha de ser revocada, por contraria a Derecho, en lo que se refiere a las restantes fincas, que sí son fincas inmatriculadas, pues, como se ha señalado, la disparidad descriptiva y de superficies entre lo que consta en el folio real y lo que se pretende inscribir ahora no es, por sí mismo, un impedimento para la tramitación del procedimiento. Antes a la inversa, precisamente el procedimiento del artículo 199 tiene por objeto, tras los trámites, notificaciones, alegaciones y calificación registral final, decidir si procede o no la inscripción de tales rectificaciones descriptivas.

Como se ha proclamado reiteradamente, este procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria «puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación».

Además, y aunque la magnitud de la diferencia de superficie no es determinante a los efectos que nos ocupan, en el presente caso, cuando el registrador dice que «de nueve fincas inscritas con una superficie total de 27.726,55 m² se pasa a diez fincas con una superficie total de 37.141,76 m².», si tenemos en cuenta que la finca no inscrita mide 9,239,02 metros cuadrados, y que como se ha dicho a esta finca no inscrita no le

es aplicable el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, resultaría que la superficie total que se pide inscribir para las nueve fincas inscritas a través del artículo 199 es de tan sólo 27.902,74 metros cuadrados, cifra muy cercada a la que consta inscrita de 27.726,55 metros cuadrados.

5. Asimismo, ha de ser revocado el extremo de la nota de calificación recurrida en el que, tras denegar la solicitada tramitación del procedimiento del artículo 199, el registrador ofrece como alternativa la de «acudir (...) a otros procedimientos legales en los que está previsto la práctica de pruebas que puedan despejar las dudas planteadas por la identidad de las fincas tales como (...) el expediente notarial para la rectificación de datos descriptivos de fincas inscritas –art. 201 de la Ley Hipotecaria–».

Como se ha razonado, tanto el procedimiento registral del artículo 199 como el notarial del artículo 201.1 son procedimientos «especialmente cualificados» a estos efectos, ya 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».

En el caso que nos ocupa, en el que la georreferenciación de las fincas no es legalmente obligatoria, sino potestativa, además resulta de aplicación la previsión del artículo 9 de la Ley Hipotecaria conforme a la cual, tanto si se solicita su inscripción potestativa «al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica» (como ocurre en el presente caso) «(...) se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador en lo que se refiere a las fincas inmatriculadas, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en lo que se refiere a la finca sin inmatricular.

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, 10 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.