

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3265 *Resolución de 22 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña C. P. G. P. y don C. L. F. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 5 de octubre de 2017, ante el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, con el número 2.096 de protocolo, doña C. P. G. P. y don C. L. F. G., dueños de la finca registral número 2.748 del término de La Matilla, promovieron el expediente notarial para la rectificación de su descripción.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se solicita certificación para iniciar un expediente de rectificación del artículo 201 de la LH que se suspende en base a los siguientes hechos. 1. La calle consta inscrita en la calle (...) de La Matilla ahora según certificación catastral georeferenciada [sic] de la finca consta en la calle (...) y en la calle (...) de La Matilla ya consta inscrita una finca. 2. No coincide la descripción de la finca que se pretende actualizar con la descripción de la finca en la certificación catastral siendo este un requisito necesario para rectificar la descripción de la finca por el trámite del artículo 201 de la LH. 3. Se modifica la superficie construida de la finca superficie que no se puede modificar el expediente del artículo 201 de la LH debe declarar la correspondiente obra nueva. Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la LH y artículo 210 [sic] y 203 de la LH y artículo 202 de la LH. Formas de subsanación: Contra la presente calificación (...). El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Pedro Alfredo Álvarez González. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pedro Alfredo Álvarez González registrador/a de Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza a día veinticuatro de Octubre del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. P. G. P. y don C. L. F. G. interpusieron recurso el día 24 de noviembre de 2017 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «Alegaciones Primera.–Con fecha 5 de octubre de 2.017 se otorgó en la Notaría de don Francisco Antonio Sánchez Sánchez la denominada Escritura de Acta de Notoriedad para Rectificar la Descripción de Fincas en el Registro conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, de la siguiente finca, propiedad de los comparecientes: Descripción:

a) Según el Registro de la Propiedad: Finca urbana.–En el pueblo de La Matilla (Segovia).–Casa en la calle (...).–Superficie del terreno: ciento diez metros cuadrados (110 m²). Superficie construida ciento diez metros cuadrados (110m²).–Se compone de parte edificada destinada a vivienda, compuesta de planta baja con corral a la derecha entrando, y pajar a la espalda.–Linderos: frente, por donde la vivienda tiene puerta de entrada, con calle (...); izquierda, finca de S. A. y herederos de A. B.; espalda, J. A. y herederos de F. A.; y derecha, calle pública que sale a la (...), a la que el corral tiene puerta accesoria. b) Actualizada al día de la fecha según la realidad inmobiliaria: Finca urbana.–En el pueblo de La Matilla (Segovia).–Casa en la calle (...).–Superficie del terreno: trescientos seis metros un decímetro cuadrados (306,01 m²).–Superficie construida: ciento dieciocho metros veintidós decímetros cuadrados (118,22 m²), compuesta de vivienda de una planta con 89,40 m², cuarto de caldera de una planta con 6,00 m², y pajar-almacén de una planta con 32,82 m².–Superficie total ocupada por lo construido en suelo 118,22 m². Superficie libre dedicada a patio: 187,79 metros cuadrados.–Linderos: Norte, que es derecha según se entra, con (...); Sur, que es izquierda, según se entra, fincas catastrales 3404602 de doña A. I. B. A., 3404603 de doña J. A. C., y 3404604 de doña M. J. B. A.; Este, que es frente, por donde tiene su entrada, calle (...); y Oeste, que es fondo, según se entra, finca catastral 3404604 de doña M. J. B. A. Inscripción.–Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda (Segovia), al tomo 1957, libro 30, folio 171, finca número 2748, inscripción 3.ª Título.–El de compra, en pleno dominio, con carácter ganancial, a Doña I. G. B. y don E. D. S. S., en escritura autorizada el día diecinueve de mayo de dos mil diecisiete notario, bajo el número 1057 de protocolo. Cargas y situación posesoria.–Libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, según manifiestan. Referencia catastrales la número 3404601VL3630S000JGW. Segunda.–Solicitada por el notario autorizante la preceptiva certificación para la continuación de expediente de rectificación de cabida del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad de Sepúlveda con fecha 24 de octubre de 2.017 emite comunicación de la realización de la calificación por la que calificando desfavorablemente la citada acta de notoriedad para rectificar la descripción de la finca otorgada, suspendiéndose la inscripción y en consecuencia no emitiendo la necesaria certificación para la conclusión del acta en base a los siguientes hechos de los que vamos a dar cumplida contestación de forma individualizada: 1.–La calle consta inscrita en la Calle (...) de La Matilla (Segovia) ahora según certificación catastral georeferenciada de la finca consta en la Calle (...) y en la Calle (...) de La Matilla ya consta inscrita una finca: La finca objeto del acta consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza como finca de La Matilla registral número 2748 Localizada en la (...) La finca objeto se corresponde con la referencia catastral número 3404601VL3630S0001GW localizada en los archivos de la Gerencia Territorial del Catastro en la (...) Dado que incluso la referencia catastral consta inscrita en el Registro de la Propiedad, hasta aquí, existiría una contradicción en los propios datos registrales por cuanto que la finca está inscrita como localización en la Calle (...) y a la vez inscrita una referencia catastral que se corresponde con la Calle (...) Pues bien, a los efectos de subsanar tal contradicción y que la finca se inscriba en la localización correcta que corresponda, se aporta en este recurso como documento número 1, Certificado emitido en fecha 3 de octubre de 2017 por Don F. M. G., Secretario del Ayuntamiento de La Matilla con el visto bueno de su Alcaldesa Doña María del Carmen Rojo de Andrés que Certifica: “La finca referencia catastral número 3404601VL3630S0001 GW en la actualidad situada en la Calle (...) antiguamente estaba señalada como Calle (...)” Dicho certificado recibido por esta parte con posterioridad al otorgamiento del acta ha sido incluido por el notario autorizante mediante diligencia en el citado acta. Con tal certificación ya no solo se subsana y se actualiza la localización de la finca en los archivos del Registro de la Propiedad al hacer constar que el número actual es el (...) y no el (...) existente sino que también se acredita que el inmueble antiguamente identificado en la Calle (...) hoy se corresponde con el (...), y por tanto es el mismo. El hecho o circunstancia de que en la Calle (...) conste inscrita otra finca registral, evidentemente viene provocado por el mismo motivo que la finca objeto de acta que no es otro que el cambio de numeración municipal

o catastral, no estando en el acervo decisorio y potestad de los comparecientes la subsanación de los posibles errores de localización registral de otras fincas. Es más, consta en el acta la realización de la notificación prevista en la regla Quinta del artículo 203.1 LH, punto 4.º propietarios de la finca catastral 3403501 (Calle [...]) a don O. A. O. y I. M. P. “por su coincidencia con el número con el que estaba registrada la finca objeto de requerimiento.” 2.–No coincide la descripción de la finca que se pretende actualizar con la descripción de la finca en la certificación catastral siendo este un requisito necesario para rectificar la descripción de la finca por el trámite del artículo 201 LH. Como es de ver en la documental incorpora al Acta consta:–Debido a un error en la superficie de la finca obrante en el plano catastral los antiguos propietarios de quien proviene la misma Doña I. G. B. y Don E. D. S., encargaron la medición de su finca al Arquitecto Técnico Don J. L. Y. quien confecciono el correspondiente levantamiento de plano para la comprobación de superficies incorporado al acta como representación gráfica georeferenciada que acredita una superficie en planta de 306,61 m².–En base al citado levantamiento de plano y a los efectos subsanar el plano catastral, también los antiguos propietarios presentaron en fecha 14 de febrero de 2.017 la correspondiente reclamación a la Gerencia Territorial del Catastro aportando igualmente copia del levantamiento de plano. Obra en el acta copia de la citada reclamación catastral.–Autorizando los comparecientes con fecha 5 de octubre de 2017 el presente acta de notoriedad es cierto que a tal fecha –8 meses después– la Gerencia Territorial del Catastro todavía no había subsanado el error en el plano en base al levantamiento de plano, como es de ver en la certificación catastral incorporada al acta en la que continua constando una superficie gráfica de 323 m². No obstante se da la circunstancia de que a fecha de hoy la Gerencia Territorial del Catastro ha modificado el plano catastral en base al citado levantamiento de plano confeccionado, constando la superficie grafica de 306 m², coincidente con la que se pretende actualizar, conociendo que catastral despreja los decimales En acreditación de lo expuesto (...) certificación descriptiva y grafica obtenida en el día de hoy de la Gerencia Territorial del Catastro. Con todo ello se acredita que coincide absolutamente la descripción de la finca que se pretende actualizar con la descripción de la misma en la certificación catastral y por ende en los archivos de la Gerencia Territorial del Catastro, cumpliéndose taxativamente tal requisito para rectificar la descripción de la finca vía artículo 201 LH. Con respecto a este hecho cabe citar la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 6 de abril de 2017 que expone: “Supuesto en el que se aporta una representación gráfica de la finca alternativa a la catastral. El artículo 201.1.d) LH prevé expresamente, como particularidad, la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación, en el que obligatoriamente la representación gráfica debe ser catastral, y además, de la regulación del procedimiento no resulta en ningún caso que la falta de aportación de la representación gráfica catastral sea defecto que impida la inscripción de la rectificación de la descripción.” 3.–Se modifica la superficie construida de la finca superficie que no se puede modificar el expediente artículo 201 LH debe declararse la correspondiente obra nueva. El objeto del acta es la rectificación de la cabida en cuanto a la superficie de terreno o suelo existente en la finca registral y nunca en cuanto a la superficie construida que evidentemente debe realizarse mediante la correspondiente obra nueva. Los datos consignados en el acta al respecto de la superficie construida se realizan a título informativo y en base a los datos existentes en el plano catastral de imprescindible observancia y contenido. En todo caso se renuncia expresamente a cualquier modificación de la finca en cuanto a la superficie construida obrante en el registro».

IV

El registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 19 bis, 201, 203, 228 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21, 22 y 26 de abril, 8 y 27 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 17 de febrero, 3 y 6 de abril y 27 de octubre de 2017.

1. Presentada el acta notarial prevista en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por apreciar el registrador que ya existe otra finca con inscrita con el mismo número de policía; por no coincidir la descripción de la finca que se pretende actualizar con la descripción de la finca en la certificación catastral, y por modificarse la superficie construida de la finca para lo que, a su juicio, debería declararse la correspondiente obra nueva.

A este último defecto relativo a la modificación de superficie construida no se extiende el escrito de recurso, por lo que queda excluido del objeto del mismo (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso, si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por el registrador referidas solo al número de policía de la finca; si puede éste manifestar tales dudas de identidad al tiempo de solicitarse la expedición de certificación registral, suspendiendo su expedición y, en consecuencia, paralizando la tramitación de dicho expediente por esta causa; y si es preciso que la nueva descripción de la finca que se pretende inscribir sea coincidente con la que consta en el Catastro.

2. Procede, en primer lugar, abordar la cuestión de las dudas de identidad. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción 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.

3. En cuanto a 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, la duda del registrador se fundamenta exclusivamente en que el número de policía que figura en la nueva descripción que pretende inscribirse coincide con el que consta asignado a otra finca registral.

Como ya se ha indicado, la Resolución de 17 de noviembre de 2015 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–.

Aunque la modificación del número de policía no requiere acudir a este expediente (según prevé el apartado 2 del artículo 201), no cabe duda que en la tramitación del mismo podrá acreditarse tal modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan.

No cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende rectificar con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante. Ahora bien, en el presente caso no resulta de la nota de calificación cuál sea la finca que se ve afectada, ni en qué modo o quién sea el titular que pueda verse afectado a los efectos de intervenir el procedimiento en defensa de sus derechos, si es que se viera perjudicado por la rectificación pretendida.

Además, debe considerarse la circunstancia de que de los asientos del Registro ya resulta la constancia registral de la referencia catastral de la finca cuya descripción pretende rectificarse.

Dicha constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción [cfr. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria], uno más de los datos descriptivos de la finca (cfr. artículo 48.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario) que solo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral (Resolución de 4 de diciembre de 2013), considerando que la referencia catastral es un código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro (artículo 6.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Ahora bien, la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tiene 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 en su momento se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se hubiese tramitado el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso no se ha formulado duda justificada alguna de que la representación gráfica que pretende inscribirse pueda invadir otra finca inscrita, siendo la única cuestión planteada, y a la que se circunscribe este recurso, las dudas motivadas por la coincidencia en la localización de la finca. Pero dicha coincidencia ya resultaba con anterioridad de los asientos del registro, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, Ley Hipotecaria), por lo que, en caso de que el

registrador así lo hubiese estimado, podría haber iniciado, incluso de oficio, el procedimiento para subsanar la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Además, debe recordarse que la manifestación de dudas de identidad no justifica la suspensión del procedimiento, en el que siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, como seguidamente se dirá.

4. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala 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 acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso coherente el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos 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).

Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público; o la aportación de certificados municipales que acrediten la numeración de la calle, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Así resulta de la regla Sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no solo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación –o rectificación, en el caso del artículo 201– solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir 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».

Y sin que por otra parte, puedan tomarse en consideración, a los efectos de resolver el presente recurso, documentos que se han aportado junto al escrito de recurso y que el registrador no tuvo a la vista al tiempo de formular su calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

5. En cuanto al defecto de falta de coincidencia de la descripción de la finca con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, el apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, al regular las particularidades del procedimiento de rectificación de descripción de fincas contempla específicamente el supuesto de aportación de representación gráfica alternativa, tal y como ocurre en el presente supuesto, prescribiendo que en tales casos el notario debe proceder conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

La remisión a dicho precepto implica que del contenido del acta deberá resultar que se han cumplido los trámites previstos en el mismo: «(...) cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior. El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público». Por tanto, como trámites del procedimiento que debe cumplimentar el notario se encuentran la notificación a los colindantes catastrales y la comunicación al Catastro de la rectificación de la descripción consignada en el documento.

Cuestión distinta es que, una vez cumplimentados debidamente por el notario los trámites reseñados en el anterior fundamento, se proceda por el Catastro a practicar las rectificaciones que correspondan en el parcelario catastral.

De este modo, el último párrafo del meritado artículo 18.2.c) de la Ley del Catastro dispone que «una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción».

Con ello se posibilitará que la representación gráfica alternativa quede incorporada al Catastro, pasando a ser representación gráfica catastral, podrá constar en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y acceder al Registro, quedando coordinada la finca registral con el Catastro en los términos y con los efectos que se prevén en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, esto no es más que el iter diseñado en la Ley para la incorporación al Catastro de la representación gráfica alternativa que se haya aportado en un expediente de rectificación de descripción de fincas.

Aunque no cabe duda que lo deseable es lograr el objetivo de la coordinación gráfica con el Catastro, de la dicción de los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria resulta claramente que puede acceder al Registro una rectificación de descripción de la finca por cualquiera de los procedimientos regulados en tales preceptos aun cuando no se disponga de una representación gráfica catastral.

En el caso concreto del expediente del artículo 201, la letra d) de su apartado 1 prevé expresamente como particularidad la posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa, a diferencia de lo que ocurre con el supuesto de la inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria) en el que obligatoriamente la representación gráfica debe ser catastral y la descripción de la finca totalmente coincidente con dicha representación.

En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria según se ha expuesto en las anteriores consideraciones. Y precisamente en el caso de este recurso se aporta tal representación alternativa coincidente con la descripción de la finca en el título, por lo que el defecto no puede mantenerse tal y como se ha formulado en la nota de calificación.

No procede hacer ningún pronunciamiento acerca de los requisitos técnicos que debe cumplir la representación gráfica alternativa ya que a esta concreta cuestión hace referencia el registrador en su informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que solo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 22 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.